

PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 93ª EMISSÃO DA

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora S1, registrada na CVM sob o nº 388
CNPJ nº 09.304.427/0001-58
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela

KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA.

Sociedade limitada
CNPJ nº 47.971.660/0001-83 | NIRE 29205428848
Rodovia BR 367, 4888, Mutary, CEP 45807-000, Santa Cruz Cabrália - BA

no montante total de

R$ 20.000.000,00

(vinte milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI 1ª SÉRIE: BRHBSCCRICT1
CÓDIGO ISIN DOS CRI 2ª SÉRIE: BRHBSCCRICU9

NÃO FOI CONTRATADA CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PARA A EMISSÃO DOS CRI

Registro Automático da Oferta CRI 1ª Série na CVM sob o nº **CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/020**, realizado em 27 de agosto de 2025
Registro Automático da Oferta CRI 2ª Série na CVM sob o nº **CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/021**, realizado em 27 de agosto de 2025

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), categoria S1, sob o nº 388, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58 ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**"), atuando na qualidade de distribuidor ("**Distribuidor**"), nos termos do artigo 43 da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 60**"), está realizando uma oferta pública de distribuição de 20.000 (vinte mil) certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais ("**CRI**"), sendo que **(i)** 12.000 (doze mil) CRI da 1ª Série ("**CRI 1ª Série**"); e **(ii)** 8.000 (oito mil) CRI da 2ª Série ("**CRI 2ª Série**" e, em conjunto com os CRI 1ª Série, conforme aplicável, "**CRI**"), da 93ª emissão da Securitizadora ("**Emissão**"), com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (um mil reais) ("**Valor Nominal Unitário**"), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 20 de agosto de 2025 para os CRI 1ª Série e 21 de agosto de 2025 para os CRI 2ª Série ("**Data de Emissão dos CRI**"), o montante total de R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) ("**Valor Total da Emissão**").

A oferta será devidamente registrada na CVM, sob o registro automático de distribuição, com dispensa de análise prévia pela CVM e pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**"), destinada aos Investidores (conforme definido abaixo), nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b), e artigo 27 e seguintes da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 160**"), da, da Resolução do Conselho Monetário Nacional ("**RCMN**") nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor ("**Resolução CMN 5.118**") e das demais disposições legais e regulamentares em vigor, sob o regime de Garantia Firme (conforme definido abaixo) ("**Oferta**"), sob a coordenação do Distribuidor.

Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários decorrentes de notas comerciais, em 6 (seis) séries, para colocação privada, de emissão privada da **KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Santa Cruz Cabrália, na Rodovia BR 367, nº 4.888, Mutary, CEP 45807-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 47.971.660/0001-83 ("**Notas Comerciais**" e "**Devedora**", respectivamente), emitidas nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais (conforme definido abaixo), sendo tais créditos representados pelas Cédulas de Crédito Imobiliário emitidas nos termos da Escritura de Emissão de CCI (conforme abaixo definido) pela Securitizadora ("**CCI**" e "**Créditos Imobiliários**", respectivamente).

Em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo), foram constituídas, no âmbito das Notas Comerciais, as seguintes garantias: Fiança, a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Imóvel, o Fundo de Despesas, o Fundo de Obras e o Fundo de Reserva ("**Garantias**"). **Para mais informações sobre as Garantias, veja a 2.6 da Seção "*2. Principais Características da Oferta*", na página 4 deste Prospecto.**

O Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado mensalmente, a partir da primeira data de integralização dos CRI. A Atualização Monetária será calculada conforme a fórmula constante neste Prospecto. Para mais informações sobre a Atualização Monetária dos CRI, veja o item 2.6 da Seção "2. Principais Características da Oferta", na página 4 deste Prospecto.

A partir da primeira data de integralização dos CRI 1ª Série, sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série incidirão juros remuneratórios de 9,5000% (cinco inteiros e cinco mil milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, e calculada de acordo com a fórmula prevista neste Prospecto. A partir da primeira data de integralização dos CRI 2ª Série, sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série incidirão juros remuneratórios de 10,0000% (dez inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, e calculada de acordo com a fórmula prevista neste Prospecto. **Para mais informações sobre a Remuneração dos CRI, veja o item 2.6 da Seção "*2. Principais Características da Oferta*", na página 4 deste Prospecto.**

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DE 27 DE AGOSTO DE 2025. OS DOCUMENTOS DE ACEITAÇÃO SÃO IRREVOGÁVEIS E IRRETRATÁVEIS E SERÃO QUITADOS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO, CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.

Os CRI 1ª Série terão prazo de vigência de 3.654 dias corridos a partir da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 22 de agosto de 2035. Os CRI 2ª Série terão prazo de vigência 3.653 dias corridos a partir da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 22 de agosto de 2035. **Para mais informações sobre o prazo e data de vencimento dos CRI, veja a 2.6 da Seção "*2. Principais Características da Oferta*", na página 4 deste Prospecto.**

As Notas Comerciais serão subscritas pela Emissora, a qual instituirá o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos da Lei 14.430, de forma que o objeto do regime fiduciário dos CRI será destacado do patrimônio da Emissora e passará a constituir patrimônio único e indivisível em relação aos CRI ("**Patrimônio Separado**"), o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Oferta dos CRI. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, tampouco mecanismos de colateralização ou de retenção de risco dos CRI. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da emissão dos CRI.

Os CRI serão depositados, nos termos do artigo 4º da Resolução da CVM nº 31, de 19 de maio de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 31**"), para: **(i)** distribuição no mercado primário, por meio do MDA (conforme definido abaixo); e **(ii)** negociação no mercado secundário, por meio da CETIP21 (conforme definido abaixo), ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3. A negociação dos CRI no mercado secundário deverá observar a regra disposta na Cláusula 7.1.13 do Termo de Securitização (conforme definido abaixo).

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, foi nomeada como agente fiduciário, nos termos do artigo 26 da Lei 14.430 (conforme definido abaixo) para representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI (conforme definido abaixo) ("**Agente Fiduciário dos CRI**").

OS CRI NÃO SÃO QUALIFICADOS PELA EMISSORA COMO VERDES, SOCIAIS OU SUSTENTÁVEIS. OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 20 A 28 DESTE PROSPECTO. ESTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DA CVM E DA B3. AS INTENÇÕES DE INVESTIMENTO SÃO IRREVOGÁVEIS E SERÃO QUITADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO, CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO NÃO FORAM ANALISADAS PELA CVM. O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA OU DA DEVEDORA DO LASTRO DOS CRI. OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA DAS NOTAS COMERCIAIS QUE COMPÕEM O LASTRO DOS CRI, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DECORRENTES DAS REFERIDAS NOTAS COMERCIAIS. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTE PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA (CONFORME DEFINIDO ABAIXO). EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI, CONFORME DESCRITO NO ITEM 7.1 DA SEÇÃO "*7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA*", NA PÁGINA 35 DESTE PROSPECTO.

Classificação dos CRI conforme a ANBIMA: De acordo com o artigo 4º, incisos I a IV, do Anexo Complementar IX, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas (conforme definido abaixo) da ANBIMA, OS CRI SÃO CLASSIFICADOS COMO: **(I)** "CORPORATIVO", UMA VEZ QUE SÃO CRI ORIUNDOS DE ATIVIDADES COMERCIAIS; **(II)** "CONCENTRADO", UMA VEZ QUE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS QUE COMPÕEM O LASTRO DOS CRI SÃO INTEGRALMENTE DEVIDOS PELA DEVEDORA; **(III)** OS IMÓVEIS DOS QUAIS SE ORIGINA O LASTRO DOS CRI ENQUADRAM-SE NO SEGMENTO "RESIDENCIAL", CONFORME DESCRITO NAS REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA A; E **(IV)** SÃO LASTREADOS NAS NOTAS COMERCIAIS, QUE SE ENQUADRAM NA CATEGORIA "CÉDULAS DE CRÉDITO BANCÁRIO OU VALORES MOBILIÁRIOS REPRESENTATIVOS DE DÍVIDA", CONFORME DESCRITO NO ARTIGO 4º, INCISO IV, ALÍNEA "C" DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA, OBSERVADO QUE A CLASSIFICAÇÃO ACIMA INDICADA FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARATERÍSTICAS DESTE PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.

Autorregulação ANBIMA – Agente Fiduciário | Autorregulação ANBIMA – Ofertas Públicas | Autorregulação ANBIMA – Securitizadoras | Autorregulação ANBIMA – Coordenadores de Ofertas Públicas

SECURITIZADORA

HabitaSEC securitizadora

ASSESSOR JURÍDICO DA SECURITIZADORA

FREITASLEITE

AGENTE FIDUCIÁRIO

VÓRTX Beyond

ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA

NFA Negrão Ferrari advogados

A data deste Prospecto é 27 de agosto de 2025



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ÍNDICE

2. Principais características da oferta 1

2.1. Breve descrição da Oferta 1

2.2. Apresentação da Securitizadora 1

2.3. Informações que a administradora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no Termo de Securitização 2

2.4. Identificação do Público-Alvo 4

2.5. Valor Total da Oferta 4

2.6. Resumo das Principais Características da Oferta 4

3. Destinação de recursos 16

3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da oferta; 16

3.2. Nos casos em que a destinação de recursos por parte dos devedores do lastro dos valores mobiliários emitidos for um requisito da emissão, informações sobre: 17

3.3. Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado 18

3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas 18

3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como "verde", "social", "sustentável" ou termo correlato, informar 18

4. Fatores de risco 20

4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e à securitizadora, incluindo 20

5. Cronograma 29

5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo: 29

6. Composição do capital social e capitalização da securitizadora registrada em categoria S1 34

6.1. Capital social atual (incluindo identificação e as respectivas participações acionárias dos acionistas que detenham mais de 5% (cinco por cento) do capital social, por participação total e por espécie e classe) 34

6.2. Situação patrimonial da securitizadora (endividamento de curto prazo, longo prazo e patrimônio líquido) e os impactos da captação de recursos da oferta na situação patrimonial e nos resultados da securitizadora, caso a emissão não conte com instituição do regime fiduciário 34

7. Restrições a direitos de investidores no contexto da oferta 35

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários 35

7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado 35

7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 71 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor 35

8. Outras características da oferta 37

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida 37

8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores 37

8.3. Autorizações societárias necessárias à emissão ou distribuição dos certificados, identificando os órgãos deliberativos responsáveis e as respectivas reuniões em que foi aprovada a operação 37

8.4. Regime de distribuição 37

8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa 38

8.6. Formador de mercado 41

8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver 41

8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam 41



9. Informações sobre a estrutura da operação 42

9.1. Possibilidade de os direitos creditórios cedidos serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos titulares dos valores mobiliários ofertados 42

9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes 42

9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados 45

9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos 46

10. Informações sobre os direitos creditórios 47

10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como: 47

10.2. Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à securitizadora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão 50

10.3. Indicação dos níveis de concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados 50

10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito ... 50

10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento 51

10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo 51

10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da securitizadora ou do Distribuidor da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a securitizadora e o Distribuidor tenham a respeito, ainda que parciais 51

10.8. Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados 52

10.9. Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos 52

10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do agente fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para 55

10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios 62

11. Informações sobre originadores 63

11.1. Identificação dos originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização 63

11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil. 63

12. Informações sobre devedores ou coobrigados 64

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios; 64



12.2. Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da securitizadora ou do patrimônio separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao regime fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas; 64

12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social; 66

12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado; 67

12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios..... 74

13. Relacionamentos e conflito de interesses..... 91

13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre coordenadores e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais ao fundo, contemplando: a) vínculos societários existentes; b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da oferta 91

14. Contrato de distribuição de valores mobiliários..... 92

14.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução 92

14.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição; e) outras comissões (especificar); f) o custo unitário de distribuição; g) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e h) outros custos relacionados 93

15. Documentos ou informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexos 95

15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas..... 95

15.2. Últimas informações trimestrais, demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, da securitizadora, exceto quando a securitizadora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período 96

15.3. Demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima 96

15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão..... 96

15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima 96

15.6. Termo de securitização de créditos..... 96

15.7. Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis 97

16. Identificação das pessoas envolvidas..... 98

16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora 98



16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta 98

16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto 98

16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais 98

16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável 99

16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do agente liquidante da emissão 99

16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão 99

16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto ao Distribuidor, às instituições consorciadas e na CVM 99

16.9. Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado 99

16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto 99

17. Outros documentos e informações que a CVM julgar necessários. 100

18. Informações Adicionais relativas à Devedora 101

19. INFORMAÇÕES ADICIONAIS EM ATENDIMENTO ÀS REGRAS E PROCEDIMENTOS DE OFERTAS PÚBLICAS DA ANBIMA. 102

19.1. Governança Corporativa 102

19.2. Indicar, caso o lastro seja composto de imóveis: a. Se possui: (i) habite-se, ou, (ii) auto de conclusão, ou (iii) documento equivalente concedido pelo órgão administrativo competente; b. Se representa uma aquisição ou promessa de aquisição de unidades imobiliárias vinculadas a incorporações objeto de financiamento, desde que integrantes de patrimônio de afetação, constituído em conformidade com o disposto na regulação aplicável; e c. Se é constituído por crédito imobiliário devido pelo emissor, independentemente de qualquer evento futuro 102

19.3. Informar o estado e o município, bem como a diversificação geográfica do lastro 102

19.4. Para os CRI cujo lastro seja por destinação imobiliária, indicar: a. Relação exaustiva dos imóveis cujos recursos da emissão serão destinados; e b. Cronograma tentativo incluindo a data limite para destinação total dos recursos oriundos da emissão 102

ANEXOS

ANEXO I Ato Societário da Devedora 105

ANEXO II Contrato Social da Devedora 123

ANEXO III Termo de Securitização 135

ANEXO IV Termo de Emissão de Notas Comerciais 349

ANEXO V Demonstrações Financeiras da Devedora referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022; 563

ANEXO VI Declaração da Securitizadora 745

ANEXO VII Declaração do Agente Fiduciário 749

ANEXO VIII Declaração da Instituição Custodiante 753



2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Exceto se expressamente indicado neste "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 93ª Emissão, da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Kahakai Beach House Spe Ltda.*" ("Prospecto Definitivo " ou "Prospecto"), palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Prospecto, terão o significado previsto: **(i)** na capa deste Prospecto; **(ii)** no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários em 6 (Seis) Séries da 93ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Kahakai Beach House Spe Ltda.*", celebrado em 20 de agosto de 2025 entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI, na qualidade de representante dos titulares de CRI ("Titulares de CRI"), anexo a este Prospecto na forma do Anexo III deste Prospecto ("Termo de Securitização"); ou **(iii)** no "*Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em 6 (seis) Séries, para Colocação Privada, da Kahakai Beach House Spe Ltda*., celebrado entre a Devedora e a Emissora em 20 de agosto de 2025, anexo a este Prospecto na forma do Anexo IX ("Termo de Emissão").

2.1. Breve descrição da Oferta

A Oferta consistirá na distribuição pública de 20.000 (vinte mil). A quantidade de CRI será dividida da seguinte forma entre os CRI de cada série: (i) 12.000 (doze mil) CRI 1ª Série, e (ii) 8.000 (oito mil) CRI 2ª Série.

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial dos CRI ("Distribuição Parcial"), desde que respeitado o montante mínimo de R$ 1.000,00 (mil) ("Montante Mínimo"), sendo que a Oferta dos CRI em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade dos CRI no âmbito da Oferta destes, desde que seja atingido o Montante Mínimo.

Uma vez atendidas todas as Condições Precedentes descritas neste Prospecto e no *Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª,4ª, 5ª e 6ª Séries da 93ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.* celebrado em 20 de agosto de 2025 entre a Emissora, o Distribuidor e a Devedora ("Contrato de Distribuição"), o Distribuidor estruturará a emissão dos CRI sob o regime de melhores esforços.

A Oferta será devidamente registrada na CVM, sob o registro automático de distribuição, com dispensa de análise prévia pela CVM e pela ANBIMA, destinada aos Investidores, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b), e artigo 27 e seguintes da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, da Resolução CMN 5.118 e das demais disposições legais e regulamentares em vigor, sob o regime de melhores esforços, sob a coordenação do Distribuidor.

2.2. Apresentação da Securitizadora

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA EMISSORA. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE A EMISSORA ESTÃO NO SEU FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA E EM SUAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS, QUE INTEGRAM O PRESENTE PROSPECTO, POR REFERÊNCIA, AS QUAIS RECOMENDA-SE A LEITURA.

LEIA O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

Para a consulta ao Formulário de Referência, acesse www.gov.br/cvm (neste website, acessar, do lado esquerdo da tela, "Assuntos", clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM sobre dados enviados à CVM", buscar "HABITASEC SECURITIZADORA S.A." no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em "Formulário de Referência". Posteriormente, clicar "Formulário de Referência" e realizar o download da versão mais atualizada do Formulário de Referência – Ativo).

Breve Histórico

A Emissora constituída em 19 de dezembro de 2007, iniciou suas atividades operacionais em Novembro de 2010 com a primeira emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs), é uma sociedade registrada como companhia aberta junto à Comissão de Valores Mobiliários - CVM, que tem por objeto social: (i) a aquisição e securitização de créditos imobiliários, (ii) a emissão e colocação, no mercado financeiro, de certificados de recebíveis imobiliários, (CRIs), podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades, nos termos da Lei n° 9.514, de 20 de novembro 1997, conforme alterada, e outras disposições legais aplicáveis, (iii) a prestação de serviços de gestão e administração de créditos imobiliários e valores mobiliários próprios ou de terceiros, de Patrimônio Separado de CRI, e ainda, prestação de serviçode consultoria imobiliária para fundos de investimentos; (iv) aaquisição e a alienação de títulos decrédito imobiliários, (v) a emissão, distribuição,recompra,revenda ou resgate de valores mobiliários de sua própria emissão nosmercados financeiro edecapitais, (vi) aprestaçãodeserviçosenvolvendo aestruturação de operaçõesde securitização próprias e de terceiros, (vii) a realização de operações nos mercados de derivativos visando a cobertura de riscos, (viii) a prestação de garantias para os valores mobiliários emitidos pela Companhia, (ix) a gestão de fundos e recursos próprios e de terceiros, e (x) a emissão e colocação, no mercado financeiro, de certificados de recebíveis do



agronegócio (CRAs) e de outros titulos e valores mobiliários lastreados em créditos originários do agronegócio, bem como a realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos créditos aqui referidos.

A Emissora foi constituída em 28 de dezembro de 2007 e foi devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") em 19 de dezembro de 2007, sob o NIRE nº 35.300.352.06-8. A Emissora atua junto aos fundos e family offices que investem em certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis.

Em 31 de dezembro de 2024, a Emissora possuía aproximadamente R$ 8.000.000.000,00 (oito bilhões de reais) de ofertas públicas de valores mobiliários ainda em circulação.

Informações Financeiras da Emissora

O patrimônio líquido da Emissora em 31 de dezembro de 2024 era de R$ 10.512.182,00 (dez milhões quinhentos e doze mil cento e oitenta e dois reais).

O Capital Social da Emissora, no montante de R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), está representado por 900.000 (novecentas mil) ações ordinárias, subscritas e integralizadas, sendo que (i) 70,10% (setenta vírgula dez por cento) das ações de emissão da Emissora são detidas pelo Sr. Vicente Postiga Nogueira; (ii) 20% (vinte por cento) das ações de emissão da Emissora são detidas pelo Sr. Marcos Ribeiro do Valle Neto; e (iii) 9,90% (nove vírgula noventa por cento) das ações de emissão da Emissora são detidas pelo Sr. Rodrigo Faria Estrada.

Ofertas Públicas Realizadas

Na data deste Prospecto, o volume de certificados de recebíveis imobiliários emitidos pela Emissora corresponde a R$ 16.499.415.643,20 (dezesseis bilhões quatrocentos e noventa e nove milhões quatrocentos e quinze mil seiscentos e quarenta e três reais e vinte centavos), correspondentes a 454 (quatrocentas e cinquenta e quatro) emissões, das quais 217 (duzentas e dezessete) emissões ainda se encontram em circulação, totalizando R$ 7.958.644.857,81 (sete bilhões novecentos e cinquenta e oito milhões seiscentos e quarenta e quatro mil oitocentos e cinquenta e sete reais e oitenta e um centavos).

Pendências Judiciais e Trabalhistas

A descrição dos processos judiciais, administrativos ou arbitrais, que não estejam sob sigilo, em que a Emissora ou suas controladas sejam parte, e considerados relevantes para os negócios da Emissora ou de suas controladas, constam do item 4.3 e seguintes do Formulário de Referência da Emissora, ressalvado, entretanto, que não há pendências judiciais e trabalhistas.

Principais Fatores de Risco da Emissora

Os 5 (cinco) principais fatores de risco relativos à Emissora e suas atividades estão descritos na Seção "Fatores de Risco", na página 20 deste Prospecto, sendo eles: "Registro da CVM"; "Risco relacionado à perda ou alteração de incentivos fiscais para aquisição dos CRI"; "Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis"; "Crescimento da Emissora e seu Capital"; e "A Importância de uma Equipe Qualificada".

2.3. Informações que a administradora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no Termo de Securitização

Os CRI serão lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Devedora, os quais serão vinculados ao CRI por meio do Termo de Securitização, e serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático de distribuição, com dispensa de análise prévia pela CVM e pela ANBIMA, destinada aos Investidores, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b), e artigo 27 e seguintes da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, da Resolução CMN 5.118 e das demais disposições legais e regulamentares em vigor, sob o regime de Garantia Firme. Os CRI serão depositados, nos termos do artigo 4º da Resolução CVM 31, para: **(i)** distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, administrados e operacionalizados pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário, por meio da CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários ("CETIP21"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

Em observância ao disposto no artigo 4º, incisos I a IV, do Anexo Complementar IX, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, OS CRI SÃO CLASSIFICADOS COMO: (I) "CORPORATIVO", UMA VEZ QUE SÃO CRI ORIUNDOS DE ATIVIDADES COMERCIAIS; (II) "CONCENTRADO", UMA VEZ QUE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS QUE COMPÕEM O LASTRO DOS CRI SÃO INTEGRALMENTE DEVIDOS PELA DEVEDORA; (III) OS IMÓVEIS DOS QUAIS SE ORIGINA O LASTRO DOS CRI ENQUADRAM-SE NO SEGMENTO "RESIDENCIAL", CONFORME DESCRITO NO ARTIGO 4º, INCISO I, ALÍNEA "A" DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA; E (IV) SÃO LASTREADOS NAS NOTAS COMERCIAIS, QUE SE ENQUADRAM NA CATEGORIA "CÉDULAS DE CRÉDITO BANCÁRIO OU VALORES MOBILIÁRIOS REPRESENTATIVOS DE DÍVIDA", CONFORME DESCRITO NO ARTIGO 4º, INCISO IV, ALÍNEA "C" DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA, **OBSERVADO QUE A CLASSIFICAÇÃO ACIMA INDICADA FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARATERÍSTICAS DESTE PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES**:



Adicionalmente, para fins desta Seção 2.3, a Emissora destaca que as seguintes hipóteses poderão levar a um resgate antecipado dos CRI, conforme elencadas no Termo de Securitização:

A Emissora deverá promover o resgate antecipado total dos CRI nas seguintes situações ("Resgate Antecipado Total"):

(i) mensalmente, caso, em determinada Data de Verificação, seja constatado o descumprimento da Razão Mínima de Garantia, e seja constatada a existência de Excedente, caso em que o Excedente, se necessário ao restabelecimento da Razão Mínima de Garantia, deverá ser direcionado ao resgate antecipado compulsório das Notas Comerciais e, por conseguinte, ao Resgate Antecipado Total dos CRI;

(ii) caso, em determinada Data de Verificação, seja constatado o descumprimento da Razão Mínima de Garantia, e não seja constatada a existência de Excedente na Conta do Patrimônio Separado, caso em que a Devedora, se necessário ao restabelecimento da Razão Mínima de Garantia, deverá realizar aporte na Conta do Patrimônio Separado, com recursos próprios, com vistas a realizar o resgate antecipado compulsório das Notas Comerciais e, por conseguinte, o Resgate Antecipado Total dos CRI;

(iii) caso, em determinada Data de Verificação, seja constatado o descumprimento da Razão Mínima de Garantia, e, diante da conclusão das obras do Empreendimento Alvo, haja Saldo Remanescente no Fundo de Obras, caso em que a Securitizadora deverá utilizar o Saldo Remanescente no Fundo de Obras, se necessário ao restabelecimento da Razão Mínima de Garantia, para o resgate antecipado compulsório das Notas Comerciais e, por conseguinte, o Resgate Antecipado Total dos CRI;

(iv) caso seja verificado, por meio do Relatório de Espelhamento, o pagamento antecipado de parcela dos Créditos Cedidos Fiduciariamente — entendida como aquela com vencimento em mês futuro, mas quitada no mês de competência anterior (por exemplo, parcela com vencimento em janeiro de 2026 paga em agosto de 2025) —, tais recursos deverão ser destinados, no mês subsequente ao pagamento, à Amortização Antecipada Compulsória ou ao Resgate Total Compulsório, conforme aplicável;

(v) na hipótese de Indisponibilidade do IPCA, caso não haja acordo sobre o novo índice entre a Devedora e os Investidores dos CRI, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Notas Comerciais, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da Assembleia Especial de Investidores dos CRI prevista acima ou data em que a referida Assembleia Especial de Investidores dos CRI deveria ter sido realizada, ou ainda, na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, o que acarretará, também, o Resgate Antecipado Total dos CRI;

(vi) da ocorrência de qualquer das Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático, ou, sujeito à prévia deliberação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, diante da ocorrência de qualquer das Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático; e/ou

(vii) na hipótese de a Devedora exercer a sua prerrogativa de, a partir da primeira Data de Integralização, a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado facultativo das Notas Comerciais, mediante o pagamento (a) do valor nominal unitário atualizado das Notas Comerciais, ou seu saldo, conforme o caso, acrescido (b) da remuneração, calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, (c) dos encargos moratórios, caso aplicável, e (d) apenas se ocorrer até 15 de setembro de 2028 (inclusive), do Prêmio ("Resgate Antecipado Facultativo").

A Devedora deverá comunicar à Securitizadora a sua intenção de realizar o Resgate Antecipado Facultativo, com cópia ao Agente Fiduciário, mediante notificação prévia de, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo, devendo constar (i) a solicitação para que a Securitizadora realize e o Agente Fiduciário valide os cálculos referentes ao Prêmio; (ii) a data estimada do Resgate Antecipado Facultativo e pagamento à Securitizadora, que deverá ser, necessariamente, uma Data de Pagamento da Remuneração; (iii) local de sua realização; e (iv) qualquer outra informação relevante à Devedora para conhecimento da Securitizadora e do Agente Fiduciário.

A Devedora poderá desistir do Resgate Antecipado Facultativo desde que comunique a desistência com pelo menos 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data informada na comunicação acima. Caso não haja notificação nesse sentido, a comunicação de Resgate Antecipado Facultativo tornar-se-á irrevogável e irretratável, hipótese em que a Devedora estará obrigada a realizar o Resgate Antecipado Facultativo, conforme aplicável, sob pena de caracterização de uma Hipótese de Vencimento Antecipado.

Analogamente, a Devedora poderá solicitar a prorrogação da data inicialmente estimada para o Resgate Antecipado Facultativo em até 10 (dez) Dias Úteis antes da data do Resgate Antecipado Facultativo, desde que comunique a prorrogação com, pelo menos, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da referida data. Caso não haja comunicado nesse sentido, a comunicação de Resgate



Antecipado Facultativo original tornar-se-á irrevogável e irretratável, hipótese em que a Devedora estará obrigada a realizar o Resgate Antecipado Facultativo, sob pena de caracterização de uma Hipótese de Vencimento Antecipado.

Na ocorrência do Resgate Antecipado Facultativo Total, caso a Destinação dos Recursos não tenha sido integralmente realizada, a Devedora permanecerá obrigada a comprová-la.

Em qualquer dos casos acima, o Resgate Antecipado Total dos CRI será realizado com o acompanhamento do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI. Fica expressamente estabelecido que, para liquidar antecipadamente os CRI, deverá a Devedora, necessariamente, efetuar o pagamento integral das eventuais importâncias que se encontrem em atraso, compreendendo principal e encargos, inclusive moratórios. Os CRI resgatados antecipadamente serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

Duration dos CRI

Os CRI terão *duration* de aproximadamente 3,65 anos para 1ª Série e 3,63 anos para 2ª Série, calculado nesta data.

2.4. Identificação do Público-Alvo

Os CRI serão distribuídos publicamente aos investidores que atendam às características de: **(a)** investidor profissional, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 30" e "Investidor Profissional", respectivamente); e/ou **(b)** investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30 ("Investidor Qualificado" e, quando em conjunto com o Investidor Profissional, os "Investidores" ou "Público-Alvo", respectivamente).

2.5. Valor Total da Oferta

O valor total da Oferta será de R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, sem opção de lote adicional.

2.6. Resumo das Principais Características da Oferta

a) Valor Nominal Unitário;	R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
b) Quantidade;	20.000 (vinte mil). A quantidade de CRI será dividida da seguinte forma entre os CRI de cada série: (i) 10.000 (doze mil) CRI 1ª Série, e (ii) 8.000 (oito mil) CRI 2ª Série.
c) Opção de lote adicional;	Não.
d) Código ISIN;	CRI 1ª Série: BRHBSCCRICT1 CRI 1ª Série: BRHBSCCRICU9
e) Classificação de risco;	Não há.
f) Data de Emissão;	20 de agosto de 2025 para os CRI 1ª Série; 21 de agosto de 2025 para os CRI 2ª Série.
g) Prazo e Data de Vencimento;	CRI 1ª Série: 3.654 dias, vencendo-se, portanto, em 22 de agosto de 2035; CRI 2ª Série: 3.653 dias, vencendo-se, portanto, em 22 de agosto de 2035.
h) Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados de bolsa ou balcão;	Os CRI serão depositados: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio da CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação, dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.
i) Juros Remuneratórios e Atualização Monetária – índices e forma de cálculo;	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes aos percentuais indicados na tabela abaixo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até data do efetivo pagamento, calculados de acordo com a fórmula abaixo ("Juros Remuneratórios" ou "Remuneração").



	Série / Taxa CRI da 1ª Série: 9,5000% (cinco inteiros e cinco mil milésimos por cento) ao ano CRI da 2ª Série: 10,0000% (dez inteiros por cento) ao ano **J = VNa x [FatorJuros - 1]** Sendo que: **J** = valor unitário de juros acumulado no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; **Fator Juros** = fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma: $$\text{FatorJuros} = \left\{\left[(\text{taxa}+1)^{\frac{\text{DP}}{252}}\right]\right\}$$ Onde: taxa = indicada na tabela acima; DP = Número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização CRI 2ª Série, para o primeiro Período de Capitalização, ou a última Data de Pagamento da Remuneração, para os demais Períodos de Capitalização, (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro. O Valor Nominal Unitário dos CRI, ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme aplicável, será atualizado monetariamente mensalmente a partir da primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a próxima data de Data de Pagamento (exclusive), pela variação positiva acumulada do IPCA.
j) Pagamento da Remuneração – periodicidade e datas de pagamento;	Sem prejuízo dos pagamentos em hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória e/ou de Resgate Antecipado Total dos CRI, os Juros Remuneratórios serão pagos, mensalmente, conforme cronograma de pagamentos previsto na tabela abaixo, sendo o primeiro pagamento devido em 24 de setembro 2025 e o último, na Data de Vencimento ("Data(s) de Pagamento da Remuneração").

CRI 1ª Série			
n	**Datas de Pagamento**	**Tai**	**Incorpora Juros?**
1	24/09/2025	0,0000%	Não
2	22/10/2025	0,0000%	Não
3	25/11/2025	0,0000%	Não
4	24/12/2025	0,0000%	Não
5	22/01/2026	0,0000%	Não
6	24/02/2026	0,0000%	Não
7	24/03/2026	0,0000%	Não
8	23/04/2026	0,0000%	Não
9	22/05/2026	0,0000%	Não
10	24/06/2026	0,0000%	Não
11	22/07/2026	0,0000%	Não
12	24/08/2026	0,0000%	Não
13	23/09/2026	0,9594%	Não
14	22/10/2026	1,6639%	Não
15	25/11/2026	0,9136%	Não
16	23/12/2026	1,8135%	Não



17	22/01/2027	1,1063%	Não
18	24/02/2027	1,0499%	Não
19	24/03/2027	1,0768%	Não
20	23/04/2027	1,0800%	Não
21	24/05/2027	1,0559%	Não
22	23/06/2027	1,0755%	Não
23	22/07/2027	1,1083%	Não
24	24/08/2027	1,2920%	Não
25	22/09/2027	1,1783%	Não
26	22/10/2027	1,1685%	Não
27	24/11/2027	1,1915%	Não
28	22/12/2027	1,2522%	Não
29	24/01/2028	1,1800%	Não
30	23/02/2028	1,2180%	Não
31	22/03/2028	1,3820%	Não
32	25/04/2028	1,2177%	Não
33	24/05/2028	1,3168%	Não
34	22/06/2028	1,3442%	Não
35	24/07/2028	1,3133%	Não
36	23/08/2028	1,3266%	Não
37	22/09/2028	1,3924%	Não
38	24/10/2028	1,4230%	Não
39	23/11/2028	1,5287%	Não
40	22/12/2028	1,4481%	Não
41	24/01/2029	1,4968%	Não
42	22/02/2029	1,5943%	Não
43	22/03/2029	1,5945%	Não
44	24/04/2029	1,5582%	Não
45	23/05/2029	1,6697%	Não
46	22/06/2029	1,6736%	Não
47	24/07/2029	1,6959%	Não
48	22/08/2029	1,7582%	Não
49	24/09/2029	1,7665%	Não
50	24/10/2029	1,8499%	Não
51	23/11/2029	1,9734%	Não
52	24/12/2029	1,9283%	Não
53	23/01/2030	2,0382%	Não
54	22/02/2030	2,0018%	Não
55	22/03/2030	2,2073%	Não
56	24/04/2030	2,1240%	Não



57	22/05/2030	2,2988%	Não
58	25/06/2030	2,2213%	Não
59	24/07/2030	2,3876%	Não
60	22/08/2030	2,4419%	Não
61	24/09/2030	2,4483%	Não
62	23/10/2030	2,6051%	Não
63	25/11/2030	2,6955%	Não
64	24/12/2030	2,7916%	Não
65	22/01/2031	2,9943%	Não
66	26/02/2031	2,9222%	Não
67	24/03/2031	3,2208%	Não
68	24/04/2031	3,2391%	Não
69	22/05/2031	3,4474%	Não
70	24/06/2031	3,4845%	Não
71	23/07/2031	3,7086%	Não
72	22/08/2031	3,7890%	Não
73	24/09/2031	3,9332%	Não
74	22/10/2031	4,2400%	Não
75	25/11/2031	4,3493%	Não
76	24/12/2031	4,6435%	Não
77	22/01/2032	5,0225%	Não
78	24/02/2032	5,2078%	Não
79	24/03/2032	5,5365%	Não
80	23/04/2032	5,9215%	Não
81	24/05/2032	6,3037%	Não
82	23/06/2032	6,7799%	Não
83	22/07/2032	7,3454%	Não
84	24/08/2032	7,7373%	Não
85	22/09/2032	8,4044%	Não
86	22/10/2032	9,0576%	Não
87	24/11/2032	9,9483%	Não
88	22/12/2032	11,1031%	Não
89	24/01/2033	12,3603%	Não
90	23/02/2033	13,7298%	Não
91	23/03/2033	16,1403%	Não
92	25/04/2033	19,1020%	Não
93	24/05/2033	23,3294%	Não
94	22/06/2033	26,9454%	Não
95	22/07/2033	35,3871%	Não
96	24/08/2033	14,3692%	Não



97	22/09/2033	8,3338%	Não
98	24/10/2033	4,1543%	Não
99	23/11/2033	4,2190%	Não
100	22/12/2033	4,4003%	Não
101	24/01/2034	4,5644%	Não
102	24/02/2034	4,8973%	Não
103	22/03/2034	5,3004%	Não
104	25/04/2034	5,4862%	Não
105	24/05/2034	5,9258%	Não
106	22/06/2034	6,3455%	Não
107	24/07/2034	6,7513%	Não
108	23/08/2034	7,2989%	Não
109	22/09/2034	7,9745%	Não
110	24/10/2034	8,7327%	Não
111	23/11/2034	9,7163%	Não
112	22/12/2034	10,7634%	Não
113	24/01/2035	12,1550%	Não
114	22/02/2035	14,0181%	Não
115	22/03/2035	16,3807%	Não
116	24/04/2035	19,6601%	Não
117	23/05/2035	24,7437%	Não
118	22/06/2035	33,0848%	Não
119	24/07/2035	49,7887%	Não
120	22/08/2035	100,0000%	Não

CRI 2ª Série			
n	**Datas de Pagamento**	**Tai**	**Incorpora Juros?**
1	24/09/2025	0,0000%	Não
2	22/10/2025	0,0000%	Não
3	25/11/2025	0,0000%	Não
4	24/12/2025	0,0000%	Não
5	22/01/2026	0,0000%	Não
6	24/02/2026	0,0000%	Não
7	24/03/2026	0,0000%	Não
8	23/04/2026	0,0000%	Não
9	22/05/2026	0,0000%	Não
10	24/06/2026	0,0000%	Não
11	22/07/2026	0,0000%	Não
12	24/08/2026	0,0000%	Não
13	23/09/2026	0,9594%	Não



14	22/10/2026	1,6639%	Não
15	25/11/2026	0,9136%	Não
16	23/12/2026	1,8135%	Não
17	22/01/2027	1,1063%	Não
18	24/02/2027	1,0499%	Não
19	24/03/2027	1,0768%	Não
20	23/04/2027	1,0800%	Não
21	24/05/2027	1,0559%	Não
22	23/06/2027	1,0755%	Não
23	22/07/2027	1,1083%	Não
24	24/08/2027	1,2920%	Não
25	22/09/2027	1,1783%	Não
26	22/10/2027	1,1685%	Não
27	24/11/2027	1,1915%	Não
28	22/12/2027	1,2522%	Não
29	24/01/2028	1,1800%	Não
30	23/02/2028	1,2180%	Não
31	22/03/2028	1,3820%	Não
32	25/04/2028	1,2177%	Não
33	24/05/2028	1,3168%	Não
34	22/06/2028	1,3442%	Não
35	24/07/2028	1,3133%	Não
36	23/08/2028	1,3266%	Não
37	22/09/2028	1,3924%	Não
38	24/10/2028	1,4230%	Não
39	23/11/2028	1,5287%	Não
40	22/12/2028	1,4481%	Não
41	24/01/2029	1,4968%	Não
42	22/02/2029	1,5943%	Não
43	22/03/2029	1,5945%	Não
44	24/04/2029	1,5582%	Não
45	23/05/2029	1,6697%	Não
46	22/06/2029	1,6736%	Não
47	24/07/2029	1,6959%	Não
48	22/08/2029	1,7582%	Não
49	24/09/2029	1,7665%	Não
50	24/10/2029	1,8499%	Não
51	23/11/2029	1,9734%	Não
52	24/12/2029	1,9283%	Não
53	23/01/2030	2,0382%	Não



54	22/02/2030	2,0018%	Não
55	22/03/2030	2,2073%	Não
56	24/04/2030	2,1240%	Não
57	22/05/2030	2,2988%	Não
58	25/06/2030	2,2213%	Não
59	24/07/2030	2,3876%	Não
60	22/08/2030	2,4419%	Não
61	24/09/2030	2,4483%	Não
62	23/10/2030	2,6051%	Não
63	25/11/2030	2,6955%	Não
64	24/12/2030	2,7916%	Não
65	22/01/2031	2,9943%	Não
66	26/02/2031	2,9222%	Não
67	24/03/2031	3,2208%	Não
68	24/04/2031	3,2391%	Não
69	22/05/2031	3,4474%	Não
70	24/06/2031	3,4845%	Não
71	23/07/2031	3,7086%	Não
72	22/08/2031	3,7890%	Não
73	24/09/2031	3,9332%	Não
74	22/10/2031	4,2400%	Não
75	25/11/2031	4,3493%	Não
76	24/12/2031	4,6435%	Não
77	22/01/2032	5,0225%	Não
78	24/02/2032	5,2078%	Não
79	24/03/2032	5,5365%	Não
80	23/04/2032	5,9215%	Não
81	24/05/2032	6,3037%	Não
82	23/06/2032	6,7799%	Não
83	22/07/2032	7,3454%	Não
84	24/08/2032	7,7373%	Não
85	22/09/2032	8,4044%	Não
86	22/10/2032	9,0576%	Não
87	24/11/2032	9,9483%	Não
88	22/12/2032	11,1031%	Não
89	24/01/2033	12,3603%	Não
90	23/02/2033	13,7298%	Não
91	23/03/2033	16,1403%	Não
92	25/04/2033	19,1020%	Não
93	24/05/2033	23,3294%	Não



	94	22/06/2033	26,9454%	Não
	95	22/07/2033	35,3871%	Não
	96	24/08/2033	14,3692%	Não
	97	22/09/2033	8,3338%	Não
	98	24/10/2033	4,1543%	Não
	99	23/11/2033	4,2190%	Não
	100	22/12/2033	4,4003%	Não
	101	24/01/2034	4,5644%	Não
	102	24/02/2034	4,8973%	Não
	103	22/03/2034	5,3004%	Não
	104	25/04/2034	5,4862%	Não
	105	24/05/2034	5,9258%	Não
	106	22/06/2034	6,3455%	Não
	107	24/07/2034	6,7513%	Não
	108	23/08/2034	7,2989%	Não
	109	22/09/2034	7,9745%	Não
	110	24/10/2034	8,7327%	Não
	111	23/11/2034	9,7163%	Não
	112	22/12/2034	10,7634%	Não
	113	24/01/2035	12,1550%	Não
	114	22/02/2035	14,0181%	Não
	115	22/03/2035	16,3807%	Não
	116	24/04/2035	19,6601%	Não
	117	23/05/2035	24,7437%	Não
	118	22/06/2035	33,0848%	Não
	119	24/07/2035	49,7887%	Não
	120	22/08/2035	100,0000%	Não

k) Repactuação;	Não há.
l) Amortização e hipóteses de vencimento antecipado – existência, datas e condições;	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Amortização Extraordinária Compulsória e/ou do Resgate Antecipado Total dos CRI, nos termos deste Prospecto, o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, será amortizado mensalmente, conforme previsto no Anexo II do Termo de Securitização, a ser calculado nos termos da fórmula abaixo ("Amortização Programada"): $Aai = VNe \times Tai$ Onde: Aai = Valor unitário da i-ésima parcela de Amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; VNe = conforme definido acima; e Tai = Taxa da i-ésima parcela do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, informado com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados nos termos estabelecidos no Anexo II ao Termo de Securitização.



m) Garantias – tipo, forma e descrição;	A Fiança, a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Imóvel, o Fundo de Despesas, o Fundo de Obras e o Fundo de Reserva, conforme descritas e detalhadas na Seção 9.2 do Prospecto, disponível na página 42 do Prospecto.
n) Lastro;	Os créditos imobiliários decorrentes "*Instrumento Particular da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em 6 (seis) Séries, para Colocação Privada, da Kahakai Beach House SPE Ltda.*" ("Termo de Emissão"), por meio da qual a Devedora emitiu 40.000 (quarenta mil) notas comerciais, não conversíveis em participação societária, com garantia real, emitidas em 6 (seis) séries, para colocação privada, da 1ª (primeira) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) na respectiva Data de Emissão, totalizando o valor total de R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) ("Notas Comerciais") sendo certo que os recursos líquidos das Notas Comerciais serão destinadas integralmente pela Devedora para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes direta e indiretamente à construção, desenvolvimento, reforma e/ou manutenção do empreendimento imobiliário denominado "Condomínio Kahakai", desenvolvido no imóvel objeto de matrícula nº 9.388 do Ofício do Registro e Imóveis de Santa Cruz Cabrália/BA ("Empreendimento Alvo").
o) Existência ou não de regime fiduciário;	O Regime Fiduciário é instituído pela Securitizadora sobre os Créditos do Patrimônio Separado (conforme definido abaixo), na forma dos artigos 25 e 26 da Lei 14.430 e do artigo 37 da Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.
p) Eventos de liquidação do patrimônio separado	*Administração do Patrimônio Separado*: A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a assunção imediata e transitória, pelo Agente Fiduciário, da administração extraordinária do Patrimônio Separado ("Administração Extraordinária do Patrimônio Separado"), sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar em até 15 (quinze) dias uma Assembleia Especial, observado o disposto no Termo de Securitização, para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado, conforme o caso ("Evento de Liquidação do Patrimônio Separado"): (a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora; (b) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência da Emissora; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal; (d) desvio de finalidade do Patrimônio Separado; (e) descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo de Securitização e nos Documentos da Operação, não sanada em 30 (trinta) dias corridos contados da data do recebimento, pela Emissora, de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário; ou (f) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, respeitando o prazo de cura previstos pelos Créditos Imobiliários que dão suporte a essa Emissão, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer na data do inadimplemento ou na data de verificação da mora, caso os Titulares do CRI decidam nesse sentido.



q) Tratamento tributário;	**PESSOAS FÍSICAS E JURÍDICAS RESIDENTES NO BRASIL** Há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, ou investidor estrangeiro. Como regra geral, os ganhos e rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras que negociam títulos ou valores mobiliários de renda fixa em bolsa de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas estão, nos termos do artigo 46 IN RFB 1.585, sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o investidor efetuou o investimento, até a data de resgate. O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à restituição ou compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração, uma vez que o resultado positivo deverá ser computado na base de cálculo no IRPJ e da CSLL. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. Regra geral, as alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro tributável que exceder o equivalente a R$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9% (nove por cento). Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas tributadas de acordo com a sistemática não-cumulativa do PIS e do COFINS estão sujeitos à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, agências de fomento, seguradoras, entidades de previdência e capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF, nos termos do artigo 71 da IN RFB 1.585. Os rendimentos e ganhos líquidos ou de capital auferidos pelas carteiras dos fundos de investimentos, inclusive aqueles decorrentes de investimentos realizados em CRI, também são, via de regra, isentos do recolhimento do imposto de renda, conforme disposto pelo artigo 14 da IN RFB 1.585. Não obstante a isenção de IRRF, com o advento da Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021, conforme alterada (conversão da Medida Provisória nº 1.034, de 1º de março de 2021), a alíquota da CSLL aplicável às instituições financeiras e entidades equiparadas foi majorada para 25% (vinte e cinco por cento) até 31 de dezembro de 2021, com produção de efeitos a partir de 1º de julho de 2021. Como resultado, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento) no período compreendido entre 1º de julho de 2021 e 31 de dezembro de 2021, e 20% (vinte por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022. No caso das cooperativas de crédito, a alíquota da CSLL é de 20% (vinte por cento) para o período entre 1º de julho de 2021 e 31 de dezembro de 2021, sendo reduzida a 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022.



	Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades equiparadas, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente, podendo haver exceções. Por fim, as pessoas jurídicas isentas terão, nos termos do artigo 76, inciso II, da Lei 8.981, seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte (de forma definitiva), ou seja, o imposto não é compensável com o IRPJ apurado ao final do exercício fiscal. No que diz respeito às entidades imunes, estão as mesmas dispensadas da retenção do imposto na fonte, desde que declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71, da Lei 8.981, com redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1955, conforme alterada e do artigo 72 da IN RFB 1.585. Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso IV, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil, expressa no artigo 55, parágrafo único, da IN RFB 1.585, tal isenção se aplica, inclusive, a ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior Como regra geral, os investimentos realizados por residentes ou domiciliados no exterior sujeitam se às mesmas normas de tributação pelo imposto sobre a renda previstas para os residentes ou domiciliados no país (artigo 85 da IN RFB 1.585). Enquanto os rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores pessoas jurídicas se sujeitam às alíquotas regressivas de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos) a 15% (quinze por cento) de IRRF previstas pelo artigo 46 da IN RFB 1.585, os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em decorrência da realização de investimentos no Brasil são isentos do IRRF, inclusive no caso de residirem em jurisdição de tributação favorecida. Exceção se faz para os investidores, pessoas jurídicas residentes, domiciliados ou com sede no exterior, em país sem tributação favorecida, que atuam no país de acordo com as normas previstas na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada e que investem em CRI (artigo 88 da IN RFB 1.585). Neste caso, os rendimentos auferidos encontram-se sujeitos à alíquota de 15% (quinze por cento) de IRRF e os ganhos de capital auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores ou assemelhados são beneficiados pela isenção do IRRF. **IOF** **IOF/Câmbio**: As operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais do Brasil, incluindo as operações de câmbio relacionadas com CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso, inclusive por meio de operações simultâneas, e no retorno dos recursos para o exterior, conforme disposto no artigo 15-B, incisos XVI e XVII do Decreto 6.306, e alterações posteriores. Registre-se que a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente às transações ocorridas após este eventual aumento. **IOF/Títulos**: As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme disposto no artigo 32, §2º, do referido Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente às transações ocorridas após este eventual aumento. **DISCUSSÕES LEGISLATIVAS** A Emenda Constitucional 132/2023 ("EC 132/23"), recentemente promulgada, prevê a substituição de tributos federais, incluindo o PIS e a COFINS, estaduais e municipais pela Contribuição sobre Bens e Serviços ("CBS"), pelo Imposto sobre Bens e Serviços ("IBS") e pelo Imposto



	Seletivo ("IS"). A EC 132/23 prevê que aspectos específicos dos novos tributos (como as alíquotas) serão determinados por novas leis, ainda não promulgadas. Há um período de transição que se estende até 2033 para substituição completa dos tributos atualmente existentes pelos novos tributos trazidos pela EC 132/23. Durante a transição, pretende-se que os tributos atualmente existentes coexistam com a CBS, com o IBS e com o IS. A EC 132/23 prevê que o Poder Executivo deveria, em até 90 dias contados de sua promulgação, enviar ao Congresso Nacional projeto de lei que reforme a tributação da renda. Esse prazo já se esgotou e o projeto ainda não foi apresentado. De todo modo, a depender de seu teor e caso aprovado, esse projeto de lei pode modificar o tratamento descrito acima. Não é possível quantificar esses impactos de antemão. Para maiores informações, vide Cláusula Décima Quinta do Termo de Securitização para mais informações sobre o tratamento Tributário.
r) Outros direitos, vantagens e restrições.	Não aplicável.



3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da oferta;

Destinação dos Recursos pela Emissora. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para a integralização das Notas Comerciais emitidas pela Devedora.

A obrigação de pagamento do valor de integralização das Notas Comerciais está diretamente relacionada ao valor a ser recebido pela Emissora em razão da integralização dos CRI. Assim, caso a Emissora, na qualidade de emissora dos CRI, venha a receber a integralização dos CRI de forma parcial nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, observado o Montante Mínimo, a integralização das Notas Comerciais também será feito de forma parcial e proporcional ao valor recebido pela Emissora na integralização dos CRI.

Nesses casos, as Notas Comerciais que não forem objeto de integralização após o encerramento da Oferta dos CRI nos termos acima deverão ser objeto de cancelamento pelas Devedoras, assim como os CRI que perfizerem o montante a elas correspondente.

Nessa hipótese, a Emissora deverá, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores (conforme abaixo definido), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

Destinação dos Recursos pela Devedora. Os recursos obtidos com a integralização das Notas Comerciais serão destinados diretamente pela Devedora, para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes à construção, reforma e/ou manutenção do empreendimento imobiliário descritos na Tabela 1 do Anexo II ao Termo de Emissão ("Empreendimento Alvo"), conforme cronograma indicativo, previsto na Tabela 2 do Anexo II do Termo de Emissão ("Cronograma Indicativo da Destinação Futura" e "Destinação Futura", respectivamente).

Nos termos do Termo de Emissão, a Devedora se obrigou a destinar todo o valor relativo aos Recursos na forma acima estabelecida, independentemente da realização do Resgate Antecipado dos CRI ou Amortização Extraordinária dos CRI. Ocorrendo Resgate Antecipado dos CRI, as obrigações da Devedora e as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI referentes a Destinação de Recursos perdurarão até a Data de Vencimento dos CRI ou até a destinação da totalidade dos recursos ser efetivada, o que ocorrer primeiro.

Com relação ao cronograma indicativo constante do Anexo III.C ao Termo de Securitização, tal cronograma é **meramente indicativo**, portanto, se, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo da Destinação Futura não implicará a configuração de uma Hipótese de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definida) e tampouco exigirá o aditamento do referido cronograma, exceto no caso em que seja necessário alterar o percentual do Valor Total de Emissão, inicialmente provisionado para destinação ao Empreendimento Alvo. Adicionalmente, a verificação da observância do Cronograma Indicativo da Destinação Futura deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo da Destinação Futura para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

Inserção de novos empreendimentos: Durante a vigência das Notas Comerciais, será facultado à Devedora a inserção de novos imóveis no rol de empreendimentos alvo, desde que referida inserção seja aprovada previamente em Assembleia Especial de Investidores de CRI ("AEI" ou "Assembleia"), pela maioria dos Titulares dos CRI em Circulação presentes na respectiva Assembleia, seja em primeira ou em segunda convocação, nos termos do Termo de Securitização. Neste caso, será necessário aditar o Termo de Emissão, o Termo de Securitização, e demais Documentos da Operação, conforme aplicável.



3.2. Nos casos em que a destinação de recursos por parte dos devedores do lastro dos valores mobiliários emitidos for um requisito da emissão, informações sobre:

a) os ativos ou atividades para os quais serão destinados os recursos oriundos da emissão;

Os recursos oriundos da Emissão terão a destinação indicada no item 3.1 deste Prospecto, qual seja, serão destinados integral e exclusivamente pagamento de gastos, custos e despesas **ainda não incorridos** diretamente atinentes à construção, expansão, desenvolvimento e reforma, do seguinte Empreendimento Imobiliário:

Empreendimentos Imobiliários/Matrícula/RGI	Proprietário	Possui Habite-Se?	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
"*Condomínio Kahakai",* localizado na Rodovia BR 367, KM 5,0, S/N, Praias do Mutary, CEP 45810-000, no município de Santa Cruz Cabrália/BA, objeto da matrícula nº 9.388 do Ofício do Registro e Imóveis de Santa Cruz Cabrália/BA	Devedora	Não	Não	Não

b) eventual obrigação do agente fiduciário de acompanhar essa destinação de recursos e a periodicidade desse acompanhamento;

O Agente Fiduciário dos CRI deverá verificar semestralmente a Destinação de Recursos, exclusivamente e nos termos previstos nos Termos de Emissão e no Termo de Securitização, e se compromete a envidar seus melhores esforços para obter junto às Devedoras o Relatório de Verificação e os Documentos Comprobatórios, a fim de proceder com a verificação da Destinação de Recursos recebidos pelas Devedoras em decorrência das Notas Comerciais. O Agente Fiduciário dos CRI compromete-se, ao longo da vigência dos CRI, a desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, à luz de sua precípua função de "*gatekeeper*", no âmbito da Emissão e da Oferta dos CRI, adotando boas práticas e procedimentos para o cumprimento do seu dever de diligência, não limitando-se à verificação por meio dos documentos encaminhados pelas Devedoras, devendo buscar outros documentos que possam comprovar a completude e ausência de falhas e/ou de defeitos das informações apresentadas respectivos documentos comprobatórios da Destinação de Recursos os Empreendimentos Imobiliários (notas fiscais, notas de débito e faturas, por exemplo) ("Documentos Comprobatórios da Destinação"), se necessário.

c) a data limite para que haja essa destinação;

A Devedora deve realizar a integral destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro, sendo certo que referida obrigação permanecerá em vigor, independentemente do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais e/ou do vencimento antecipado das Notas Comerciais, conforme o caso.

d) cronograma indicativo da destinação de recursos, com informações no mínimo semestrais, caso haja obrigação de acompanhamento da destinação pelo agente fiduciário; e

Observado o disposto abaixo, a Devedora estima que a Destinação de Recursos ocorrerá conforme Cronograma Indicativo abaixo:



Empreendimento Alvo	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal
	2025	2026	2026	2027
	R$	R$	R$	R$
"*Condomínio Kahakai",* localizado na Rodovia BR 367, KM 5,0, S/N, Praias do Mutary, CEP 45810-000, no município de Santa Cruz Cabrália/BA	15.880.437,00	15.819.846,00	2.851.255,00	0,00

e) a capacidade de destinação de todos os recursos oriundos da emissão dentro do prazo previsto, levando-se em conta, ainda, outras obrigações eventualmente existentes de destinação de recursos para os mesmos ativos ou atividades objeto da presente Emissão

Nos termos do Termo de Emissão, a Devedora confirmou a sua capacidade de destinar aos Empreendimentos Destinação, todo o montante de recursos que será obtido com a presente Emissão, dentro do prazo dos CRI, levando-se em conta, para tanto, a necessidade de recursos remanescentes no Empreendimento, conforme tabela abaixo:

Empreendimentos Imobiliários/Matrícula/ RGI	Proprietário	Possui Habite-Se?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
"*Condomínio Kahakai",* localizado na Rodovia BR 367, KM 5,0, S/N, Praias do Mutary, CEP 45810-000, no município de Santa Cruz Cabrália/BA, objeto da matrícula nº 9.388 do Ofício do Registro e Imóveis de Santa Cruz Cabrália/BA	Devedora	Não	R$ 20.000.000,00	50%	N/A	Não

(*) Os percentuais acima indicados dos Empreendimentos Destinação foram calculados com base no valor total da emissão das Notas Comerciais, qual seja, R$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), observado o disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

3.3. Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado

A Devedora se obrigou, nos termos do Termo de Emissão, a não destinar os recursos da presente Emissão para pagamentos em operações entre partes relacionadas, nos termos da Resolução CMN nº 5.118.

3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas

Não aplicável.

3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como "verde", "social", "sustentável" ou termo correlato, informar

a) quais metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos foram seguidos para qualificação da oferta conforme item acima;

Não aplicável.

b) qual a entidade independente responsável pela averiguação acima citada e tipo de avaliação envolvida;

Não aplicável.



c) obrigações que a oferta impõe quanto à persecução de objetivos "verdes", "sociais", "sustentáveis" ou termos correlatos, conforme metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos; e

Não aplicável.

d) especificação sobre a forma, a periodicidade e a entidade responsável pelo reporte acerca do cumprimento de obrigações impostas pela oferta quanto à persecução de objetivos "verdes", "sociais", "sustentáveis" ou termos correlatos, conforme a metodologia, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos.

Não aplicável.



4. FATORES DE RISCO

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, à Devedora e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitas, ao setor farmacêutico, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas no Termo de Securitização e neste Prospecto, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e/ou sobre a Devedora. Os fatores de risco foram relacionados nesta Seção de acordo com ordem de relevância de riscos relacionados com a Oferta e os CRI e que, de alguma forma, possam fundamentar a decisão de investimento do potencial Investidor, considerando o Público-Alvo da Oferta, o prazo do investimento e dos CRI. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como os fatores de risco disponíveis nos Formulários de Referência da Emissora e da Devedora, as demais informações contidas neste Prospecto e em outros documentos da Oferta, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

Os fatores de risco relacionados à Emissora, à Devedora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação, conforme aplicável, estão disponíveis no respectivo formulário de referência, no item 4 "Fatores de Risco", incorporados por referência a este Prospecto.

4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e à securitizadora, incluindo

a) riscos associados ao nível de subordinação, caso aplicável, e ao consequente impacto nos pagamentos aos investidores em caso de insolvência;

Não aplicável, considerando que a presente Emissão dos CRI não conta com qualquer subordinação entre as Séries.

b) riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito;

Não aplicável, tendo em vista que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais e representados pelas CCI.

c) eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessão dos direitos creditórios para a securitizadora, bem como o comportamento do conjunto dos direitos creditórios cedidos e os fluxos de caixa a serem gerados; e

Não aplicável, tendo em vista que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais e representados pelas CCI, sendo que as Notas Comerciais serão subscritas diretamente pela Emissora.

d) riscos específicos e significativos relacionados com o agente garantidor da dívida, se houver, na medida em que sejam relevantes para a sua capacidade de cumprir o seu compromisso nos termos da garantia.

Não aplicável.



e) Riscos da Oferta

i. Política Econômica do Governo Federal: O Governo Brasileiro possui prerrogativas legais para intervir na economia nacional e, periodicamente, altera sua política econômica, implementando medidas como controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e restrições às importações, entre outras, que podem impactar negativamente as atividades da Securitizadora, e/ou da Devedora. No passado, tais ações governamentais incluíram controle de preços e salários, desvalorização da moeda, restrições ao fluxo de capitais e limitações à importação de bens e serviços. A Securitizadora e a Devedora não têm influência ou previsão sobre futuras políticas públicas que possam ser adotadas e que venham a afetar adversamente seus negócios, resultados financeiros e fluxos de caixa. Mudanças nas políticas públicas federais, estaduais ou municipais, bem como fatores como (i) variações cambiais; (ii) controle de capitais; (iii) inflação; (iv) flutuações nas taxas de juros; (v) restrições à liquidez dos mercados financeiros e de capitais; (vi) racionamento de energia elétrica; (vii) instabilidade nos preços e alterações na política fiscal e tributária; e (viii) medidas políticas, sociais e econômicas podem gerar impactos adversos sobre a economia e, por consequência, sobre os CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

ii. Efeitos da Política Anti-Inflacionária: O Brasil historicamente enfrentou elevados índices inflacionários. A inflação, somada às ações do Governo Federal para controlá-la e à especulação sobre futuras medidas de contenção, contribuíram para a instabilidade econômica e a maior volatilidade do mercado de capitais nacional. Essas medidas frequentemente incluem a adoção de políticas monetárias restritivas, com elevação das taxas de juros, o que reduz a oferta de crédito e desacelera o crescimento econômico. Novas ações do Governo, como ajustes nas taxas de juros, intervenções no mercado cambial ou a fixação de valores para a moeda local, podem impactar de forma negativa a economia brasileira, a Securitizadora, a Devedora e os ativos vinculados a esta Emissão. Caso a inflação volte a atingir níveis elevados, é possível que a Devedora não consiga manter sua capacidade de pagamento, afetando diretamente os fluxos esperados para os Titulares dos CRI e, consequentemente, o retorno dos Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

iii. Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros: A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

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

v. Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado e ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: O recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, em tempo hábil para o cumprimento das obrigações dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá comprometer a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações. No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, o valor a ser recebido pelos Titulares dos CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos titulares dos CRI. Adicionalmente, os recebimentos dos Créditos Imobiliários podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, ocasionando descontinuidade no fluxo de caixa esperado. A Securitizadora pode ainda enfrentar situações de iliquidez caso haja descompasso entre tais recebimentos e os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, comprometendo a capacidade de honrar os compromissos assumidos com os Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;



vi. Riscos relacionados à operacionalização dos pagamentos dos CRI: O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador dos CRI, o Agente Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso ou falhas por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, notadamente da Devedora em efetuar os pagamentos devidos dentro do prazo e horários definidos, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial de Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais Encargos Moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

vii. Risco da marcação a mercado: Desde 2 de janeiro de 2023, distribuidores de investimento, como bancos e corretoras, deverão disponibilizar para os clientes os valores de referência para notas comerciais, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e títulos públicos federais (exceto tesouro direto) que eles possuem. Isso significa que tais títulos, inclusive os CRI, serão marcados a mercado, ou seja, terão a atualização diária de seu preço unitário em função de vários fatores, como mudanças nas taxas de juros e nas condições de oferta e demanda pelo ativo. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos CRI visando ao cálculo de seu preço unitário, pode causar oscilações negativas no valor dos CRI e poderá não refletir necessariamente a rentabilidade teórica dos CRI. Assim, os CRI poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação dos CRI pelo Investidor no mercado secundário. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

viii. Risco de concentração da Devedora e dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade apenas pela Devedora, na qualidade de emitente das Notas Comerciais. A ausência de diversificação da devedora dos Créditos Imobiliários traz riscos para os Investidores, uma vez que todos os riscos de crédito, capacidade de adimplemento e afins estão concentrados exclusivamente na Devedora. Consequentemente, quaisquer fatores que afetem a Devedora poderão afetar adversamente o pagamento da Remuneração e da Amortização dos CRI, resultando em perdas financeiras para os Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

ix. Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

x. Risco referente à irregularidade da situação patrimonial do Imóvel: O Empreendimento Alvo é constituído por 47,70m² de área classificada como terreno acrescido de marinha, por 1.139,80m² de área classificada como terreno de marinha e por 48.908,50m² de área classificada como terreno alodial. Contudo, as áreas classificadas como terreno acrescido de marinha e terreno de marinha não estão cadastradas junto à Secretaria de Patrimônio da União ("SPU"). Com isso, não é possível apurar a situação de regularidade dos terrenos de marinha e acrescido de marinha em relação ao pagamento do foro anual e do laudêmio incidente sobre as transmissões imobiliárias que compõem a cadeia dominial do Empreendimento Alvo. A situação de irregularidade do Imóvel junto à SPU pode implicar a existência de débitos, cujos valores não são conhecidos, e que podem vir a impactar adversamente a capacidade da Devedora e da Fiadora de arcar com as obrigações assumidas no âmbito da Operação. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;



xi. Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada a época da Emissão dos CRI: A auditoria jurídica conduzida por escritório de advocacia especializado realizada para a emissão dos CRI, nos termos contratados, com escopo limitado à Devedora, aos Fiadores, bem como ao Imóvel Alienado Fiduciariamente. Conforme escopo definido para a *due diligence*, foram analisados os relatórios de advogados para os processos judiciais de natureza cível, fiscal e trabalhistas, bem como de quaisquer ações civis públicas e ações de naturezas diversas, tais como criminais, ambientais, falimentares, dentre outras e ainda de todas as ações relacionadas aos Imóveis Alienados Fiduciariamente (se existentes), independentemente do valor da causa. A *due diligence* teve seu escopo limitado, de acordo com as informações acima, e há o risco de que fatos, informações ou documentos que não tenham sido levados ao conhecimento e à análise do assessor legal, bem como fatos supervenientes, que revelem contingências não informadas afetem negativamente os CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

xii. Riscos de Atraso na Construção: O Empreendimento Imobiliário ainda está em fase de construção e não recebeu o respectivo "habite-se" ou documento equivalente por parte das autoridades competentes. Eventuais falhas e atrasos no cumprimento de prazos de construção e de entrega das obras poderão prejudicar a reputação da Devedora, sujeitá-la a eventual imposição de indenização e responsabilidade civil, diminuir a rentabilidade do referido empreendimento imobiliário e ensejar o não pagamento do preço das unidades autônomas pelos compradores. Ademais, poderá haver custos excedentes para a construção ou, ainda, condições adversas à construção, que poderão aumentar os custos de incorporação do referido empreendimento. A ocorrência dos eventos aqui descritos pode impactar a solvência da Devedora e as Garantias do CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

xiii. Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem a criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

xiv. Riscos Relacionados à Execução Inadequada e Atrasos no Recebimento dos Créditos Imobiliários: A Securitizadora, como subscritora das Notas Comerciais, bem como o Agente Fiduciário, conforme previsto no artigo 12 da Resolução CVM nº 17/2021, são responsáveis pelos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias, quando necessário para a satisfação dos direitos dos Titulares dos CRI. A condução inadequada desses procedimentos ou o descumprimento da legislação e regulamentação aplicável podem prejudicar os fluxos de pagamento dos CRI. Além disso, atrasos decorrentes da demora em ações de cobrança judicial ou da execução de garantias podem comprometer a capacidade de pagamento, afetando negativamente os fluxos destinados aos Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

xv. Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta dos Créditos Imobiliários pela Devedora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de



administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

xvi. Capacidade de Pagamento da Devedora e Fiadores. A Securitizadora não realizou análises ou diligências independentes para avaliar a capacidade financeira da Devedora ou dos Fiadores de honrar suas obrigações. Apesar de esta emissão contar com uma estruturação específica, a existência de outras obrigações assumidas por essas partes podem comprometer sua capacidade de manter o fluxo de pagamentos esperado no âmbito da operação de securitização. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

xvii. Risco de Crédito: A Securitizadora está sujeita ao risco de inadimplemento relacionado aos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. A reincidência de atrasos ou inadimplementos pode levar à sua insolvência, prejudicando diretamente o fluxo de pagamentos aos Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

xviii. Risco de Amortização Extraordinária Compulsória ou Resgate Antecipado Total: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida no Termo de Securitização, a eventos de Amortização Extraordinária Compulsória e/ou de Resgate Antecipado Total. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Investidores dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

xix. O risco de crédito da Devedora pode afetar adversamente os CRI: A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento dos Créditos Imobiliários, bem como da capacidade da Devedora em cumprir com obrigações no âmbito dos Documentos da Operação, inclusive obrigações de pagamento dos Créditos Imobiliários. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

xx. Risco relacionado a ausência de registro das Garantias: Na presente data, as garantias outorgadas nos termos dos Documentos da Operação não se encontram devidamente formalizadas, na medida em que os referidos contratos não foram registrados nos cartórios competentes. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados nos respectivos instrumentos, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade da devida constituição das referidas garantias. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

xxi. Risco da atuação do Agente Fiduciário atuar em outra emissão do grupo econômico da Emissora: Na presente data, o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário em outra emissão de valores mobiliários da Emissora e/ou de empresa do mesmo grupo econômico do qual a Emissora faz parte. Na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Emissão ou da empresa de seu grupo econômico em outra emissão, o Agente Fiduciário poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares dos CRI e os titulares dos valores mobiliários da outra emissão. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

xxii. Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos do Termo de Securitização. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

xxiii. Riscos Financeiros: São identificados três principais riscos financeiros nas operações de securitização: (i) descompasso entre as taxas de remuneração dos ativos e passivos; (ii) insuficiência de garantias devido a atrasos ou perdas acumuladas; e (iii) escassez de



liquidez. A materialização de quaisquer desses riscos pode impactar negativamente os interesses dos Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

xxiv. Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários: Eventuais falhas na originação ou formalização dos Créditos Imobiliários podem resultar em inadimplemento ou questionamentos quanto à regularidade dos créditos, além de possibilitar a configuração de eventos de vencimento antecipado ou recompra compulsória, o que pode trazer prejuízos diretos aos Investidores dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior;

xxv. Riscos em Função do Rito de Registro Automático da Oferta e à Não Análise Prévia pela ANBIMA: Os CRI serão distribuídos com base no rito automático de registro, conforme a Resolução CVM nº 160, sem análise prévia por parte da CVM, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário não federal foram objeto de análise pela referida autarquia, e nem o Prospecto. Não há garantia de que os documentos da oferta teriam sido aprovados da mesma forma, caso tivessem sido submetidos a uma avaliação da autarquia. A operação também será registrada na ANBIMA, conforme o Código de Regulação da entidade, mas sem análise prévia de mérito. Os Investidores devem estar cientes de que (i) não se aplicam à oferta todas as proteções legais e regulatórias previstas para investidores não profissionais ou que participam de ofertas públicas registradas na CVM, e (ii) as informações divulgadas não passaram por revisão da CVM ou pela ANBIMA, cabendo aos próprios Investidores realizarem avaliação independente sobre a operação. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior;

xxvi. Manutenção do Registro de Companhia Aberta: A sua atuação como Emissora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior;

xxvii. Risco do Quórum de Deliberação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI: Existem deliberações a serem tomadas em assembleias gerais de Titulares dos CRI que só são aprovadas por quóruns qualificados. Os Investidores que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em assembleia geral de Titulares dos CRI, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em assembleia geral, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média;

xxviii. Risco pela Inexistência de Rating: Os CRI não foram objeto de classificação de risco por agência de rating, razão pela qual não se tem uma análise independente do risco de crédito assumido pelos investidores com a aquisição dos CRI, não sendo possível assegurar a não ocorrência de eventuais atrasos no cumprimento das obrigações pecuniárias decorrentes da Emissão, bem como eventuais perdas de principal e juros; Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média;

xxix. Risco relacionado à Devedora e ao setor imobiliário brasileiro estarem expostos a riscos associados à aquisição, incorporação e construção imobiliárias e à venda de imóveis: A Devedora se dedica, principalmente, à aquisição, incorporação, construção e venda do Empreendimento Alvo para clientes, e pretende continuar desenvolvendo tais atividades. Além dos riscos que afetam de modo geral o setor imobiliário brasileiro e que podem ter impacto negativo sobre o avanço das obras do Empreendimento Imobiliário, sobre a robustez dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e sobre a capacidade de pagamento da Devedora, tais como: (i) interrupções de fornecimento e volatilidade dos preços de matérias-primas e equipamentos de construção, (ii) escassez de mão-de-obra, (iii) alterações na oferta e demanda na região do Empreendimento Alvo, (iv) mudanças nos regulamentos de zoneamento urbano e normas ambientais, e (v) mudança no regime tributário aplicável ao setor imobiliário e tarifas públicas, tais atividades podem ser



especificamente afetadas pelos seguintes riscos: (i) o grau de interesse dos potenciais clientes ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar significativamente abaixo do esperado, resultando em empreendimento menos lucrativo do que o inicialmente previsto ou mesmo não lucrativo, (ii) a construção das unidades pode não ser concluída no prazo previsto, acarretando um aumento dos custos de construção, o pagamento de multas ou a rescisão unilateral dos contratos de venda de suas unidades por parte de seus clientes, (iii) a Devedora pode ser impedida, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente seus recebíveis de acordo com certos índices de inflação, conforme atualmente permitido, (iv) na hipótese de falência ou de dificuldades financeiras de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser afetado adversamente, o que pode causar uma redução da confiança de potenciais clientes na Devedora e em outras companhias que atuam no setor, bem como das fontes de financiamento para os empreendimentos imobiliários da Devedora, (v) condições dos mercados imobiliários locais e regionais, tais como o excesso de oferta de empreendimentos, inclusive, mas não se limitando, ao excesso de oferta de empreendimentos populares nas regiões onde a Devedora atua ou pode atuar no futuro, (vi) a Devedora pode antecipar de maneira equivocada a percepção de potenciais clientes quanto à segurança, conveniência e atratividade do seu empreendimento e da área onde está localizado, (vii) atrasos na aprovação ou licenciamento do empreendimento da Devedora pelas autoridades governamentais ou a não obtenção de tais licenciamentos em decorrência de pedidos intempestivos de renovação das licenças obtidas ou de questionamentos em relação (1) aos aspectos técnicos dos estudos apresentados no licenciamento das obras; (2) à competência do órgão licenciador; e (3) ao próprio procedimento de licenciamento; e (4) identificação de contaminação ambiental de solo e/ou águas subterrâneas nos terrenos dos empreendimentos de responsabilidade direta ou indireta da Devedora, em implantação ou já comercializados, o que pode ensejar futuros dispêndios em investigação/remediação que afetem adversamente os resultados da Devedora. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média;

xxx. A Importância de uma Equipe Qualificada: A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Média;

xxxi. Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média;

xxxii. Risco relativo à ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora: As informações do Formulário de Referência da Emissora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora contantes do Prospecto com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora. Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora constantes do Prospecto e do Formulário de Referência da Emissora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI caso alguma contingência prevista no Formulário de Referência da Emissora seja concretizada e venha a afetar o Patrimônio Separado dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor;



xxxiii. Risco de restrição de negociação: Os CRI serão ofertados exclusivamente a Investidores Qualificados e não poderão ser livremente negociados no mercado em geral, em razão do disposto no artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM nº 160. Essa limitação deve ser considerada pelos Investidores, pois pode impactar a liquidez desses ativos no mercado secundário. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor;

xxxiv. Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores: A securitização de créditos imobiliários é uma prática relativamente recente no mercado de capitais brasileiro e, por sua natureza, apresenta maior complexidade em comparação a outras emissões de valores mobiliários, devido à necessidade de estruturas jurídicas que segreguem os riscos da Securitizadora, da Devedora e dos próprios créditos que compõem a Emissão. Como se trata de um mercado ainda em processo de consolidação e regulamentação, há a possibilidade de inexistência de normativas claras para determinadas situações, o que gera riscos adicionais aos Investidores. Órgãos reguladores e o Poder Judiciário podem vir a editar novas regras ou interpretar as atuais de forma que impactem negativamente a Securitizadora e os CRI, inclusive proferindo decisões contrárias aos interesses dos Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor;

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

xxxvi. Crescimento da Emissora e de seu Capital: O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor;

xxxvii. Riscos associados aos prestadores de serviços. A Emissora contratou, e poderá contratar futuramente, terceiros para realizar atividades essenciais à Emissão, como auditoria, funções de agente fiduciário, agente de liquidação, escriturador, custodiante, entre outros. Caso qualquer desses prestadores entre em recuperação judicial ou falência, eleve substancialmente seus custos ou preste serviços abaixo do padrão esperado, poderá ser necessária a sua substituição. A inexistência de alternativas viáveis no mercado pode demandar que a própria Emissora assuma diretamente essas atividades, o que exigiria recursos adicionais e tempo, afetando adversamente a relação com os Titulares dos CRI e impactando a regularidade dos pagamentos, a execução das garantias ou outros serviços fundamentais para a operação da Emissão. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor;

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

xxxix. Risco Operacional: A Securitizadora depende de sistemas de tecnologia da informação para o processamento de informações financeiras e a gestão operacional de suas emissões. Esses sistemas podem ser suscetíveis a interrupções, e alguns processos ainda contam com inserções manuais de dados, o que eleva o risco de falhas. Problemas



operacionais podem afetar negativamente a administração dos patrimônios separados, os negócios e a reputação da Securitizadora. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor; e

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



5. CRONOGRAMA

5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:

a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer anúncios relacionados à oferta; e

Abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir do protocolo na CVM do pedido de registro automático da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista [1]
1.	Requerimento de Registro Automático da Oferta na CVM, Divulgação do Aviso ao Mercado, do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta	20 de agosto de 2025
2.	Início das apresentações para potenciais investidores (*roadshow*)	20 de agosto de 2025
3.	Início do Período de Distribuição[2]	27 de agosto de 2025
4.	Divulgação de Comunicado ao Mercado sobre Correção do Registro CVM Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM, bem como Divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo [3]	27 de agosto de 2025
5.	Final do Período de Distribuição	01 de setembro de 2025
6.	Data Estimada Primeira Data de Liquidação financeira dos CRI	03 de setembro de 2025
7	Data Máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento dos CRI[4]	20 de fevereiro de 2026

(1) Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Devedora, da Emissora e do Distribuidor. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160.

(2) Data de início do período de distribuição da respectiva Oferta.

(3) Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à cada Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, da B3, da Emissora e do Distribuidor, nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160.

(4) O anúncio de encerramento de cada Oferta, a ser disponibilizado nos websites da Emissora, do Distribuidor, da CVM e da B3, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 22 da Resolução CVM 160, na hipótese em que se verifique, enquanto a Oferta dos CRI estiver em distribuição, qualquer imprecisão ou mudança relevante nas informações contidas neste Prospecto, notadamente decorrentes de deficiência informacional ou de qualquer fato novo ou anterior não considerado neste Prospecto, de que se tome conhecimento e que seja relevante para a decisão de investimento, a Emissora suspenderá a Oferta dos CRI imediatamente até que se proceda: (i) a devida divulgação ao público da modificação da Oferta; (ii) a complementação deste Prospecto; (iii) a atualização da lâmina da Oferta; e (iv) a atualização dos demais documentos da Oferta conforme aplicável.

Para mais informações sobre os efeitos de eventual modificação da Oferta, veja o item 8.5 da Seção "*8. Outras Características da Oferta*", na página 38 deste Prospecto.

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro da Oferta, ou que o fundamentam, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM ("SRE") poderá **(i)** deferir o requerimento de modificação da Oferta, conforme aplicável; **(ii)** reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta e tomar as providências cabíveis; ou **(iii)** caso referida alteração acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria oferta, deferir o requerimento de revogação da Oferta.

Nos termos do artigo 67, parágrafo 2º, da Resolução CVM 160, a modificação da Oferta, submetida ao rito de registro automático, não depende de aprovação prévia da SRE.



Nos termos do artigo 68 da Resolução CVM 160, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI ofertados, na forma e condições previstas nos termos e condições da Oferta.

A modificação deverá ser divulgada imediatamente por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta e o Distribuidor devem se certificar de que os potenciais Investidores estejam cientes, no momento do recebimento do documento de aceitação da Oferta, de que a Oferta foi alterada e das suas novas condições.

Nos termos do artigo 69, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser imediatamente comunicados a respeito da modificação efetuada diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

Nos termos do artigo 67, parágrafo 7º, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, a SRE poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento da Emissora, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

Nos termos do artigo 67, parágrafo 8º, da Resolução CVM 160, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores ou para renúncia à condição da Oferta estabelecida pela Emissora, não sendo necessário requerer junto à SRE tal modificação, sem prejuízo dos dispostos no artigo 67, parágrafo 9º, e do artigo 69, parágrafo 2º, ambos da Resolução CVM 160.

Para fins do disposto acima, o juízo acerca da melhoria decorrente da modificação da Oferta deverá ser feito pelo Distribuidor em conjunto com a Emissora e com a Devedora.

Os Investidores que revogarem a sua aceitação têm direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI ofertados, na forma e condições dos documentos da Oferta e dos Prospectos, nos casos em que é exigida a divulgação destes.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a SRE: **(i)** poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta se: **(a)** estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; **(b)** esteja sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, em especial a Resolução CVM nº 161, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 161"); ou **(c)** tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; e **(ii)** deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a SRE deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.

Nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, a Emissora deve divulgar imediatamente, por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, comunicado ao mercado informando sobre a suspensão ou o cancelamento, bem como dar conhecimento de tais eventos aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da Oferta.

Em caso de **(i)** cancelamento ou revogação da Oferta; ou **(ii)** caso o Investidor revogue sua aceitação, na hipótese de suspensão; e, em ambos os casos, se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização dos CRI (conforme definido abaixo), referido Preço de Integralização dos CRI será restituído integralmente, sem juros ou



correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do cancelamento revogação da Oferta, conforme o caso. Neste caso, os Investidores deverão fornecer recibo de quitação referente aos valores restituídos.

Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes os valores eventualmente dados em contrapartida à aquisição dos CRI, sem qualquer acréscimo, conforme disposto no artigo 68 da Resolução CVM 160.

Até a data deste Prospecto, não houve e não há previsão de divulgação de qualquer comunicado referente à modificação da presente Oferta.

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA PODERÁ SER ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE MANIFESTAÇÃO DE ACEITAÇÃO À OFERTA, MANIFESTAÇÃO DE REVOGAÇÃO DA ACEITAÇÃO À OFERTA, MODIFICAÇÃO DA OFERTA, SUSPENSÃO DA OFERTA E CANCELAMENTO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, E A RESPEITO DE PRAZO, TERMOS, CONDIÇÕES E FORMA PARA DEVOLUÇÃO E REEMBOLSO DE VALORES DADOS EM CONTRAPARTIDA DOS CRI, LEIA A SEÇÃO 7 DESTE PROSPECTO "RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA".

b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação, (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso, (iii) distribuição junto ao público investidor em geral, (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia, (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso, e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.

(i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação

Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores durante o período compreendido entre os dias 27 de agosto de 2025 (inclusive) e 01 de setembro de 2025 (inclusive) ("Período de Distribuição"), e serão apresentadas pelos Investidores intenções de investimento, mediante entrega ao Distribuidor. Não haverá fixação de lotes máximos ou mínimos para a distribuição pública dos CRI aos Investidores. O Distribuidor, com anuência da Devedora, organizará a colocação dos CRI perante os Investidores. O Distribuidor se compromete a direcionar a Oferta a Investidores que tenham perfil de risco adequado, bem como a observar tratamento abrangente, equitativo e simultâneo quanto aos mesmos.

(ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso

Como condição de eficácia de seu Boletim de Subscrição ou Documento de Aceitação, os Investidores terão a faculdade de condicionar sua adesão à Oferta CRI a que haja distribuição: (i) do valor total da emissão; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Valor Total da Emissão.

No caso do item "(ii)" acima, o Investidor deverá, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade dos CRI objeto do Boletim de Subscrição ou Documento de Aceitação; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI objeto do Boletim de Subscrição ou Documento de Aceitação ("Critérios de Aceitação da Oferta").

Não haverá investimento mínimo por investidor, observada a aplicação mínima equivalente a 1 (um) CRI ("Investimento Mínimo").



Caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta CRI, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Boletins de Subscrição ou Documento de Aceitação.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta CRI, a Oferta CRI será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de CRI e a Oferta CRI seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Boletins de Subscrição ou Documentos de Aceitação, conforme os Critérios de Restituição de Valores (conforme abaixo definido), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta CRI.

Caso sejam subscritos e integralizados CRI em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta CRI, mas inferior ao Valor Total da Emissão, a Oferta CRI poderá ser encerrada pelo Distribuidor em comum acordo com a Emissora, com a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta. Atingido o Montante Mínimo da Oferta CRI, os CRI que não forem efetivamente subscritos e integralizados deverão ser cancelados pela Emissora, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores (conforme abaixo definido), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Investidores deverão efetuar a devolução do Boletins de Subscrição ou Documentos de Aceitação cujos valores tenham sido restituídos.

(iii) distribuição junto ao público investidor em geral

Os CRI serão destinados apenas aos Investidores.

Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser livremente negociados no mercado secundário entre Investidores Qualificados. Os CRI não poderão ser negociados no mercado secundário entre o público em geral, exceto caso sejam observados os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os quais não são atendidos na presente data.

(iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia

A venda dos CRI pelo Distribuidor, após a divulgação do Anúncio de Encerramento, poderá ser feita pelo preço a ser apurado de acordo com as condições de mercado verificadas à época. A venda dos CRI, conforme aqui mencionada, deverá ser efetuada respeitada a regulamentação aplicável, observados, na negociação subsequente, os limites e condições previstos na Resolução CVM 160 e na Resolução CVM.

(v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso

Para mais informações sobre a aplicação do reembolso aos Investidores, vide o item 7.3 deste Prospecto.

(vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral

Não há.

O Distribuidor e os Participantes Especiais recomendarão aos Investidores interessados na formalização da intenção de investimento, que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados na intenção de investimento, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, no Termo de Securitização, este Prospecto, especialmente as informações constantes na Seção "4. Fatores de Risco", que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta, bem como o formulário de referência e as demonstrações



financeiras da Emissora, respectivas notas explicativas e parecer dos auditores independentes, incluídos no Prospecto, por referência; e (ii) entrem em contato com o Distribuidor para obter informações mais detalhadas acerca dos prazos estabelecidos para a realização da intenção de investimento ou, se for o caso, para a realização do cadastro no Distribuidor tendo em vista os procedimentos operacionais adotados pelo Distribuidor.



6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S1

6.1. Capital social atual (incluindo identificação e as respectivas participações acionárias dos acionistas que detenham mais de 5% (cinco por cento) do capital social, por participação total e por espécie e classe)

O presente item não é aplicável, nos termos do item 6 do "Anexo E" da Resolução CVM 160, uma vez que a Emissora é registrada na categoria S1, nos termos do artigo 3º, II, da Resolução CVM 60.

6.2. Situação patrimonial da securitizadora (endividamento de curto prazo, longo prazo e patrimônio líquido) e os impactos da captação de recursos da oferta na situação patrimonial e nos resultados da securitizadora, caso a emissão não conte com instituição do regime fiduciário

O presente item não é aplicável, nos termos do item 6 do "Anexo E" da Resolução CVM 160, uma vez que a Emissora é registrada na categoria S1, nos termos do artigo 3º, II, da Resolução CVM 60.



7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários

Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser livremente negociados no mercado secundário entre investidores enquadrados nas hipóteses previstas nos artigos 12 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Investidores Qualificados"). Os CRI não poderão ser negociados no mercado secundário entre o público em geral, exceto caso sejam observados os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os quais não são atendidos na presente data.

7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado

O investimento em CRI não é adequado aos Investidores que: (a) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (b) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado à Devedora; e/ou (c) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação ou que não tenham acesso à consultoria especializada. Portanto, os investidores devem ler cuidadosamente a Seção "4. Fatores de Risco" deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nos CRI, antes da tomada de decisão de investimento.

O INVESTIDOR DEVERÁ LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 20 A 28 E SEGUINTES DESTE PROSPECTO, E OS ITENS 4.1 E 4.2 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA.

7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 71 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

Nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160, (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (b) o Distribuidor deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das intenções de investimento, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; e (c) os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser imediatamente comunicados, diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foram diretamente comunicados por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação e este já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes ("Critérios de Restituição"), no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) seja verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento; ou (ii) caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, a suspensão ou o cancelamento deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, bem como o Investidor que já tiver aderido à Oferta deverá ser diretamente comunicado, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Distribuidor (a) até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de disponibilização do Prospecto Definitivo, no caso do inciso (i) acima; ou (b) até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de disponibilização do Prospecto, no caso do inciso "(i)" acima; ou (b) até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi diretamente comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, no caso do item "(ii)" acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar



sua aceitação e este já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160; (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160; ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, todas as intenções de investimento serão canceladas e o Distribuidor comunicarão tal evento aos Investidores, o que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de comunicado ao mercado. Se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.



8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

A Oferta não está sujeita a condições legítimas que não dependam da Emissora, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160 e é irrevogável, exceto nos casos de **(i)** ocorrência de decretação de falência da Emissora; **(ii)** perda do registro de companhia securitizadora, nos termos do artigo 3º da Resolução CVM 60, pela Emissora; **(iii)** ocorrência de qualquer das hipóteses de resilição do Contrato de Distribuição; **(iv)** nos casos de suspensão, cancelamento, alteração das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta; e **(v)** no caso de excesso de demanda para Pessoas Vinculadas.

A liquidação financeira da Oferta está sujeita à verificação, pelo Distribuidor, do atendimento e cumprimento das Condições Precedentes, previstas no Contrato de Distribuição, a serem verificadas pelo Distribuidor até o Dia Útil anterior à data da concessão do registro automático da Oferta na CVM ou até a data de liquidação da Oferta para as Condições Precedentes que possam ser verificadas após o registro da Oferta, conforme o caso, observado que para as Condições Precedentes verificadas após a concessão do registro da Oferta, sob pena de resilição deste Contrato, deverão ser observados os termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160. **Para mais informações sobre as Condições Precedentes, vide Seção "14.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução"**, na página 92 deste Prospecto.

8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

Não aplicável.

8.3. Autorizações societárias necessárias à emissão ou distribuição dos certificados, identificando os órgãos deliberativos responsáveis e as respectivas reuniões em que foi aprovada a operação

Aprovação Societária da Emissora

Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pela diretoria da Emissora, em reunião realizada em 24 de abril de 2024, cuja ata foi registrada na JUCESP sob nº 0.616.030/24-1 e publicada na CVM através do sistema Fundos.NET e Empresas.NET, nos termos do artigo 2º, da Resolução da CVM nº 166, de 1º de setembro de 2022, conforme alterada.

Aprovação Societária da Devedora

A 1ª (primeira) emissão de notas comerciais, não conversíveis em participação societária, com garantias real e fidejussória, emitidas em 3 (três) séries, da Devedora, para colocação privada, nos termos da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021 ("Lei nº 14.195/21"), bem como a celebração do Termo de Emissão e a constituição das Garantias, conforme cabível, foram aprovadas com base nas deliberações tomadas na Reunião de Sócios da Devedora, realizada em 20 de agosto de 2025, que será objeto de registro perante a JUCEB ("Aprovação Societária Devedora"), conforme Anexo I a este Prospecto.

8.4. Regime de distribuição

Os CRI serão objeto de distribuição pública, destinada exclusivamente a Investidores Profissionais e a Investidores Qualificados, estando a Oferta sujeita ao rito automático de registro de oferta pública de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", e artigo 27, inciso II, da Resolução CVM 160 e do artigo 19 da Lei de Mercado de Valores Mobiliários e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis.



O Distribuidor estruturou a emissão dos CRI sob o regime de melhores esforços.

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a distribuição dos CRI junto aos Investidores para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) a concessão do registro automático da Oferta pela CVM; e (ii) a divulgação do Anúncio de Início de distribuição dos CRI e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação. Simultaneamente à divulgação do anúncio de início, o Distribuidor deverá encaminhar à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação versão eletrônica do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

Nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, as divulgações das informações e dos documentos da Oferta, conforme aplicáveis, devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores: (i) da Emissora; (ii) do Distribuidor; (iii) da B3; e (iv) da CVM (em conjunto, "Meios de Divulgação"). Adicionalmente, a critério do Distribuidor, a divulgação poderá ser feita em quaisquer outros meios que entender necessários para atender os fins da Oferta, observados os termos da Resolução CVM 160

A Oferta contará com Prospecto Preliminar e Aviso ao Mercado.

Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, a subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contado da data de divulgação do Anúncio de Início ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro ("Prazo Máximo de Colocação"). Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, o que ocorrer primeiro, será divulgado o resultado da Oferta por meio do anúncio de encerramento da Oferta, nos meios de divulgação.

Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a Securitizadora realizará esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do aviso ao mercado da Oferta ("Aviso ao Mercado") e do Prospecto Preliminar nos Meios de Divulgação ("Oferta a Mercado").

Simultaneamente à divulgação do Aviso ao Mercado, a Distribuidora deverá encaminhar à Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM ("SRE") e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação, versão eletrônica do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

Após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar, poderão ser realizadas apresentações para potenciais investidores (roadshow e/ou one on ones) ("Apresentações para Potenciais Investidores"), conforme determinado pela Securitizadora.

Os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados pela Securitizadora à CVM em até 1 (um) Dia Útil contado da sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160.

8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta dos CRI, a ser conduzido pela Securitizadora, posteriormente à obtenção do registro da Oferta dos CRI e à disponibilização do Prospecto Definitivo e divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, da demanda pelos CRI, considerando os Boletins de Subscrição ou Documentos de Aceitação, realizar a alocação dos CRI junto aos Investidores ("Procedimento de Alocação").



Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta CRI, a Oferta CRI será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de CRI e a Oferta CRI seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Boletins de Subscrição ou Documentos de Aceitação, conforme os Critérios de Restituição de Valores (conforme abaixo definido), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta CRI.

Caso sejam subscritos e integralizados CRI em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta CRI, mas inferior ao Valor Total da Emissão, a Oferta CRI poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder em comum acordo com a Emissora, com a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta. Atingido o Montante Mínimo da Oferta CRI, os CRI que não forem efetivamente subscritos e integralizados deverão ser cancelados pela Emissora, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores (conforme abaixo definido), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Investidores deverão efetuar a devolução do Boletins de Subscrição ou Documentos de Aceitação cujos valores tenham sido restituídos.

Os Investidores deverão indicar nas suas intenções de investimento (i) a quantidade de CRI que desejam subscrever, (ii) sua condição ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de cancelamento da respectiva intenção de investimento, e (iii) se, implementando-se o Montante Mínimo, pretende receber (1) a totalidade dos CRI objeto da intenção de investimento; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI objeto da intenção de investimento.

A intenção de investimento constitui ato de aceitação, pelos Investidores, dos termos e condições da Oferta CRI e têm caráter irrevogável, exceto nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta CRI; ou em caso de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar, do Prospecto Definitivo e da Lâmina que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento.

As intenções de investimento formalizadas serão mantidas pela Securitizadora à disposição da CVM.

A intenção de realização do Procedimento de Alocação será comunicada à CVM juntamente com o requerimento de registro da Oferta.

Consta neste Prospecto recomendação aos Investidores para que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados na intenção de investimento, em especial os procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes no Prospecto e na Lâmina, especialmente na seção "Fatores de Risco", que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta; e (ii) entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de enviar/formalizar a sua intenção de investimento, para verificar os procedimentos adotados pela respectiva Instituição Participante da Oferta para cadastro do Investidor e efetivação da reserva, incluindo, sem limitação, prazos estabelecidos para a envio/formalização da referida intenção e eventual necessidade de depósito prévio do investimento pretendido.

O Distribuidor disponibilizará o modelo aplicável de intenção de investimento a ser enviado/formalizado pelo Investidor interessado, que deverá observar o disposto no Contrato de Distribuição, em especial sua Cláusula 5.4.1 e, se aplicável, ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160.



A Securitizadora não concederá qualquer tipo de desconto aos Investidores Qualificados interessados em adquirir os CRI no âmbito da respectiva Oferta. Os CRI poderão ser subscritos e integralizados com ágio ou deságio, a ser definido pela Securitizadora, na qualidade de distribuidora dos CRI, no ato da sua integralização, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI integralizados em uma mesma data, nos termos do artigo 61, §1ª, da Resolução CVM nº 160, em termos objetivos e em função das condições do mercado. Consequentemente, as Notas Comerciais serão integralizadas com ágio ou deságio correspondentes, conforme o caso.

Procedimentos para a subscrição: Os CRI serão subscritos por meio de assinatura do Documento de Aceitação da Oferta e a integralização será realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, conforme estabelecido no Documento de Aceitação da Oferta. O preço de integralização ("Preço de Integralização") será o Valor Nominal Unitário dos CRI na primeira data de integralização, e, após a primeira data de integralização, o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido dos respectivos Juros Remuneratórios pro-rata temporis desde a primeira data de integralização até a data da efetiva integralização (cada uma dessas datas, uma "Data de Integralização do CRI"). A integralização dos CRI será realizada via B3.

Os respectivos subscritores, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração nos termos do item IV do artigo 2 da Resolução CVM 160, atestando:

(a) que estão cientes de que a Oferta foi registrada automaticamente na CVM, de modo que não foi sujeita à análise prévia da CVM;

(b) que estão cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160;

(c) obteve exemplar do Termo de Securitização, estando de acordo com todos os seus termos e condições; e

(d) a sua condição de Investidor Qualificado.

Os Investidores alocados deverão realizar a integralização dos CRI pelo Preço de Integralização, mediante o pagamento à vista, nas respectivas Datas de Integralização, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à B3.

Pessoas Vinculadas

Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, poderá ser aceita a participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definido). São consideradas "Pessoas Vinculadas" os Investidores que sejam: (i) nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160 controladores, diretos ou indiretos, ou administradores do Distribuidor, da Emissora, Devedora bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; e (ii) nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor: (a) administradores, funcionários, operadores e demais prepostos do Distribuidor que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; (b) assessores de investimento que prestem serviços ao Distribuidor; (c) demais profissionais que mantenham, com o Distribuidor, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (d) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Distribuidor; (e) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Distribuidor ou por pessoas a ele vinculadas; (f) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas "a" a "d"; e (g) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI ofertada, não será permitida a colocação de CRI junto aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo suas intenções de investimento automaticamente canceladas, observadas as exceções previstas no parágrafo 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.



Nos termos do artigo 56, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, a vedação de colocação às Pessoas Vinculadas disposta acima, não se aplica: (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; (ii) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e (iii) aos casos em que, considerando o cancelamento previsto acima, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente fique inferior à quantidade de CRI. Nesta hipótese, a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas será permitida, porém limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI inicialmente ofertada, desde que preservada a colocação integral dos CRI demandados por Investidores que não sejam Pessoas Vinculadas.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI ofertados, não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta CRI, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.

Critério de Rateio

Caso as intenções de investimento da Oferta apresentadas pelos Investidores excedam o total de CRI, os CRI serão rateados entre os Investidores, proporcionalmente ao montante de CRI indicado nas respectivas intenções de investimento, sendo desconsideradas quaisquer frações de CRI. O resultado do procedimento de alocação será informado a cada Investidor, pela Securitizadora, após o término do Procedimento de Alocação, por endereço eletrônico ou telefone indicado na intenção de investimento ou por qualquer outro meio previamente acordado entre as partes.

8.6. Formador de mercado

Nos termos do artigo 4º, inciso II, do Título III, Capítulo III, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, o Distribuidor recomendou formalmente à Emissora e à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI. A contratação de formador de mercado é opcional, a critério da Emissora e da Devedora, e tem por finalidade fomentar a liquidez dos CRI no mercado secundário. Apesar da recomendação, não houve a contratação de formador de mercado.

8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver

Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para os CRI.

8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

Não haverá limite mínimo ou máximo de aplicação em CRI, respeitado o Valor Nominal Unitário e o Valor Total da Emissão.



9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

9.1. Possibilidade de os direitos creditórios cedidos serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos titulares dos valores mobiliários ofertados

Não aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são representados pelas Notas Comerciais, as quais serão subscritas e integralizadas diretamente pela Emissora.

9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes

Em garantia das Obrigações Garantidas, serão constituídas as garantias abaixo descritas em favor da Securitizadora.

Fiança: a Fiança outorgada pelos (i) **VCA CONSTRUTORA LTDA.,** sociedade empresária limitada, com sede no estado da Bahia, na cidade de Vitória da Conquista, na Avenida Olívia Flores, nº 1265, 3º andar, bairro Candeias, CEP 45.028-610, inscrita no CNPJ sob o n° 15.464.677/0001-58 ("VCA Construtora"); (ii) **YAH AMAZING HOSPITALITY LTDA.,** sociedade empresária limitada, com sede no estado da Bahia, na cidade de Vitória da Conquista, na Avenida Olívia Flores, nº 1.265, 3º andar, sala 63, bairro Candeias, CEP 45.028-610, CNPJ sob o n° 47.971.905/0001-72 ("Yah Amazing" e, quando em conjunto com a VCA Construtora, as "Fiadoras PJ"); (iii) **GEDEL PEREIRA DO COUTO**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão universal de bens com Maria do Céo Couto, empresário, portador da cédula de identidade número 00.652.369-20 SSP/BA, inscrito no CPF sob o nº 021.392.865-53, residente e domiciliado na cidade de Vitória da Conquista, estado da Bahia, na Avenida Fortaleza, nº 686, apartamento 501, bairro Candeias, CEP 45028-524 ("Gedel Couto"); (iv) **JARDEL CARDOZO COUTO**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade número 71.031.995-9 SSP/BA, inscrito no CPF sob o nº 002.435.545-32, residente e domiciliado na cidade de Vitória da Conquista, estado da Bahia, na Rua Dilson Bastos, nº 26, bairro Boa Vista, CEP 45027530 ("Jardel Couto"); (v) **ROBERIO COUTO DE JESUS**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com Maria das Graças Couto, empresário, portador da cédula de identidade número 22.473.564-0 SSP/BA, inscrito no CPF sob o nº 450.690.855-49, residente e domiciliado na cidade de Vitória da Conquista, estado da Bahia, na Avenida Olivia Flores, nº 1.251, apartamento 1.102, bairro Candeias, CEP 45.028-610 ("Roberio Couto"); (vi) **SUERLON COUTO DE JESUS**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com Aurismácia Couto, empresário, portador da cédula de identidade número 44.584.997-5 SSP/BA, inscrito no CPF sob o nº 656.423.415-53, residente e domiciliado na cidade de Vitória da Conquista, estado da Bahia, na Rua Dr. Saul Quadros Filho, nº 415, bairro Boa Vista, CEP 45.027-450 ("Suerlon Couto"); e (vii) **PEDRO DURVAL RIZZO ARAÚJO**, brasileiro, casado sob o regime da separação de bens, com Carolina Santana Maciel Rizzo Araújo, brasileira, inscrita no CPF sob o nº 032.816.155-11, administrador, portador da cédula de identidade número 13.200.049-03 SSP/BA, inscrito no CPF sob o nº 403.459.618-03, residente e domiciliado na cidade de Vitória da Conquista, estado da Bahia, na Av. Erathostenes Menezes, nº 891, bairro Candeias, CEP 45.028-105 ("Pedro Rizzo" e, quando denominada em conjunto com as Fiadoras PJ, Gedel Couto, Jardel Couto, Roberio Couto e Suerlon Couto, "Fiadores" ou "Garantidores"), no âmbito e nos termos do Termo de Emissão.

Cessão Fiduciária. Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, a Devedora constituirá a Cessão Fiduciária sobre os direitos creditórios de titularidade da Devedora decorrentes da comercialização, presente ou futura, das unidades integrantes do Empreendimento Alvo, bem como os direitos creditórios oriundos de eventual sobejo da excussão de garantia constituída sobre o imóvel objeto da matrícula imóvel objeto de matrícula nº 9.388 do Ofício do Registro e Imóveis de Santa Cruz Cabrália/BA, conforme descrito no "*Instrumento Particular de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*", celebrado nesta data entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária ("Contrato de Cessão Fiduciária" e "Créditos Cedidos Fiduciariamente", respectivamente) em favor da Emissora em garantia das Obrigações Garantidas.



No âmbito da Operação de Securitização, foi contratado a **NEO SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 17.409.378/0001-46 ("Agente de Monitoramento") para a prestação de serviços de monitoramento e acompanhamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, conforme o Contrato de Monitoramento, o que abrange a disponibilização periódica do Relatório de Monitoramento à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI.

Alienação Fiduciária de Imóvel. Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, a Devedora constituirá a alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 9.388 do Ofício do Registro de Imóveis de Santa Cruz Cabrália/BA ("Imóvel Alienado Fiduciariamente") em favor da Emissora em garantia das Obrigações Garantidas.

Fundo de Reserva: A Securitizadora constituirá, mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Reserva do valor devido à Devedora pela integralização dos CRI, na Conta do Patrimônio Separado, o Valor Inicial do Fundo de Reserva, cujos recursos poderão ser utilizados para pagamento das obrigações pecuniárias decorrentes do Instrumento de Dívida, em caso de inadimplemento.

Caso o montante do Fundo de Reserva fique inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, o mesmo deverá ser recomposto, prioritariamente, com os recursos decorrentes dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e, caso estes sejam insuficientes, por recursos das Integralizações, e, em último caso, caso as retenções acima previstas não sejam suficientes para a recomposição, por aporte com recursos próprios da Devedora, mediante transferência bancária a ser realizada pela Devedora para a Conta do Patrimônio Separado no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação para tanto, sob pena de vencimento antecipado das Notas Comerciais e o consequente resgate antecipado total dos CRI.

A verificação do Valor Mínimo do Fundo de Reserva será realizada pela Securitizadora mensalmente, na Data de Verificação.

Os valores decorrentes do Fundo de Reserva, enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado, poderão ser aplicados pela Securitizadora nas Investimentos Permitidos, sendo certo que as Investimentos Permitidos deles decorrentes integrarão, para todos os fins, o próprio Fundo de Reserva e, com isso, o Patrimônio Separado.

Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem recursos no Fundo de Reserva, tais recursos devem ser restituídos à Devedora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de liquidação integral das Obrigações Garantidas, ressalvados os benefícios fiscais de eventuais rendimentos à Securitizadora.

Fundo de Despesas: A Securitizadora constituirá, mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Despesas do valor devido à Securitizadora pela integralização das Notas Comerciais, na Conta do Patrimônio Separado, um fundo de despesas, no Valor Inicial do Fundo de Despesas, cujos recursos poderão ser utilizados para o cumprimento de eventuais despesas em decorrência da manutenção do Patrimônio Separado.

Caso o montante do Fundo de Despesas fique igual ou inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, o mesmo deverá ser recomposto, prioritariamente, com os recursos decorrentes dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e, caso estes sejam insuficientes, por recursos das Integralizações, e, em último caso, caso as retenções acima previstas não sejam suficientes para a recomposição, por aporte com recursos próprios da Devedora, mediante transferência bancária a ser realizada pela Devedora para a Conta do Patrimônio Separado no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação para tanto, sob pena de vencimento antecipado das Notas Comerciais e o consequente resgate antecipado total dos CRI.

A verificação do Valor Mínimo do Fundo de Despesas será realizada pela Securitizadora mensalmente, em cada Data de Verificação.

As Despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.



Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares de 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 Especial de Investidores dos CRI convocada para este fim.

Os Titulares de CRI reunidos em AEI convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

Conforme previsto no Termo de Securitização, caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular de CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

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

Os valores decorrentes do Fundo de Despesas enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado poderão ser aplicados pela Securitizadora nas Investimentos Permitidos, sendo certo que as Investimentos Permitidos deles decorrentes integrarão, para todos os fins, o próprio Fundo de Despesas e, com isso, o Patrimônio Separado.

Após o pagamento da última parcela de remuneração e amortização dos CRI, conforme o caso, e cumpridas integralmente as obrigações dos CRI, conforme estipulados no Termo de Securitização, a Securitizadora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Vencimento, liberar eventual saldo remanescente do Fundo de Despesas, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nas Investimentos Permitidos, para a Devedora, em conta a ser indicada por esta, ressalvados os benefícios fiscais de eventuais rendimentos à Securitizadora.

Fundo de Obras: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, o Fundo de Obras, cujos recursos serão destinados ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo e liberados à Devedora.

Os valores decorrentes do Fundo de Obras enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado deverão ser aplicados pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos.

Uma vez concluídas as obras do Empreendimento Alvo, com a emissão do respectivo "Habite-se" e conforme atestado pelo Agente de Medição em determinado Relatório de Medição, caso haja Saldo Remanescente no Fundo de Obras, a Securitizadora deverá informar à Devedora o valor do Saldo Remanescente no Fundo de Obras em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento do Relatório de Medição em questão e, caso a Razão Mínima de Garantia esteja atendida, deverá transferir à Conta de Livre Movimentação da Devedora o Saldo Remanescente no Fundo de Obras. Contudo, caso esteja desenquadrada a Razão Mínima de Garantia, a Securitizadora deverá utilizar o Saldo Remanescente no Fundo de Obras para Amortização Antecipada Compulsória ou Resgate Total Compulsório no limite do montante necessário ao restabelecimento da Razão Mínima de Garantia, após o que comunicará à Devedora acerca do saldo remanescente e seguirá com o procedimento acima.

Seguros: A Devedora se obrigou a fazer com que sejam contratados os Seguros.

A Devedora deverá manter contratado o Seguro de Responsabilidade Civil e o Seguro de Riscos de Engenharia até a conclusão das obras do Empreendimento Alvo, conforme apurado pelo Agente de Medição em Relatório de Medição, bem como o Seguro de Danos Físicos até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, observadas as demais disposições acerca dos Seguros, previstas no Instrumento de Dívida.



A partir da data da Primeira Integralização, até a data de liquidação integral das Obrigações Garantidas, fica estabelecido que, mensalmente, em cada Data de Verificação, a Securitizadora deverá apurar o atendimento à razão mínima de garantia abaixo descrita, com base no Relatório de Monitoramento e nos recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado ("Razão Mínima de Garantia"):

$$\frac{86{,}61\% \ (Créditos\ Elegíveis + 80\% * Estoque)}{Saldo\ Devedor\ dos\ CRI + Saldo\ de\ Obras - Fundo\ de\ Obras - Fundo\ de\ Reserva} \geq 130\%$$

onde,

(a) "Créditos Elegíveis": conforme apurado pelo Agente de Monitoramento no último dia do respectivo mês-calendário, Créditos Cedidos Fiduciariamente trazidos a valor presente pela taxa da operação, (i) que estejam livres e desembaraçados de quaisquer ônus; (ii) que decorram de Contratos Imobiliários adimplentes e com parcelas em atraso de no máximo 60 (sessenta) dias, regularmente formalizados por seus signatários; (iii) considerando apenas parcelas dos Créditos Imobiliários com vencimento anterior à Data de Vencimento dos CRI.

(b) "Estoque": significa o valor das unidades do Empreendimento Alvo em estoque, calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$Estoque = AP \times Preço\ do\ m^2$$

Sendo que:

"AP" significa a soma da área privativa das unidades do Empreendimento Alvo que, embora comercializadas, originam Créditos Cedidos Fiduciariamente que não se enquadram na definição (ii) de Créditos Elegíveis, conforme descrito acima, à área privativa das unidades que ainda não foram objeto de comercialização pela Devedora, conforme consignado no Relatório de Monitoramento emitido pelo Agente de Monitoramento na última Data de Pagamento;

"Preço do m²" significa a média ponderada (pela metragem das unidades) do valor do metro quadrado das últimas 10 (dez) unidades comercializadas, conforme consignado no Relatório de Monitoramento emitido pelo Agente de Monitoramento mais recentemente;

"Saldo Devedor dos CRI": significa o saldo devedor dos CRI integralizados após amortização de principal e pagamento da remuneração, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, conforme apurado pela Securitizadora no último dia do respectivo mês-calendário;

"Saldo de Obras": significa o saldo financeiro necessário à conclusão das obras do Empreendimento Alvo, descontado de adiantamentos a serem descontados, conforme apurado pelo Agente de Medição no Relatório de Medição mais recente;

"Fundo de Obras": significa o saldo depositado no Fundo de Obras na Data de Verificação em questão, conforme apurado pela Securitizadora; e

"Fundo de Reserva": significa o saldo depositado no Fundo de Reserva na Data de Verificação em questão, conforme apurado pela Securitizadora.

9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados

Nos termos do artigo 38 da Resolução CVM 60, os recursos integrantes do Patrimônio Separado não podem ser utilizados em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, exceto se tais operações forem realizadas exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial.

Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado, estes deverão contar com os mesmos regimes fiduciários dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI da presente Emissão e, portanto, serão submetidos ao Regime Fiduciário dos CRI.



9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos

A política de investimentos da Emissora compreende a aquisição de créditos decorrentes de operações imobiliárias, com a constituição de patrimônio segregado em regime fiduciário. A seleção dos créditos a serem adquiridos baseia-se em análise de crédito específica, de acordo com a operação envolvida, bem como em relatórios de avaliação de rating emitidos por agências especializadas, conforme aplicável. A Emissora adquire, essencialmente, ativos em regime fiduciário. Esta política permite que a Emissora exerça com o papel de securitizadora de créditos, evitando riscos de exposição direta de seus negócios.

Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Emissora e integrará o patrimônio separado dos CRI, sendo certo que a Emissora na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, poderá aplicar tais recursos exclusivamente em investimentos de renda fixa, de liquidez diária, podendo ser títulos de emissão do Tesouro Nacional, fundo de investimento com perfil conservador gerenciados pelo Banco Itaú Unibanco S.A., Banco Bradesco ou pela KILIMA GESTÃO DE RECURSOS LTDA, (CNPJ: 34.877.615/0001-12) ou certificados e recibos de depósito bancário de emissão do Banco Itaú Unibanco S.A.



10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS

10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como:

a) número de direitos creditórios cedidos e valor total;

Serão emitidas 40.000 (quarenta mil) Notas Comerciais, no valor de R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais). Conforme Termo de Securitização, as Notas Comerciais serão vinculadas aos certificados de recebíveis imobiliários da 93ª emissão da Securitizadora, dos quais, os CRI 1ª Série e os CRI 2ª Série.

b) taxas de juros ou de retornos incidentes sobre os direitos creditórios cedidos;

Atualização Monetária das Notas Comerciais

O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente a partir da primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a próxima data de Data de Pagamento (exclusive), pela variação positiva acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA"), calculado de forma *pro rata temporis,* base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo que o produto da Atualização Monetária das Notas Comerciais será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais"), seguindo a seguinte fórmula:

$$\mathbf{VNa = VNe \times C}$$

onde:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNe = Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, após amortização ou atualização monetária a cada período, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

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

NIk = Valor do número-índice do IPCA referente ao segundo mês anterior ao mês da data de pagamento em questão. Exemplificativamente, para a primeira data de pagamento, no mês de fevereiro, será utilizado o número índice do IPCA do mês de dezembro, divulgado no mês de janeiro.

NIk-1 = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao mês "k";

dup = Número de Dias Úteis existente entre (a) a primeira Data de Integralização ou a última data de pagamento das Notas Comerciais ("Data de Pagamento das Notas Comerciais") (inclusive), o que ocorrer por último, e (b) a data de cálculo (exclusive), sendo "dup" um número inteiro. Exclusivamente no primeiro dup será acrescido um prêmio de 2 (dois) Dias Úteis.

dut = Número de Dias Úteis entre a última (inclusive) e a próxima data de pagamento (exclusive), sendo DUT um número inteiro. Para o primeiro dut, será considerado 23 (vinte e três) dias.



Sendo que:

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

(ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor sem necessidade de ajuste ao Termo de Emissão ou qualquer outra formalidade;

(iii) os fatores resultantes da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

Indisponibilidade do IPCA. No caso de indisponibilidade do IPCA, a aplicação do IPCA observará o disposto abaixo:

(i) Na hipótese de não divulgação do Nik, até a Data de Pagamento das Notas Comerciais, por qualquer razão, impossibilitando, portanto, o cálculo final do valor então devido pela aplicação do fator acumulado da variação do IPCA, será aplicada a última variação do índice conhecida, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades quando da divulgação posterior do índice que seria aplicável, por parte da Devedora;

(ii) Caso o IPCA, por qualquer motivo, deixe de ser publicado durante o prazo da Emissão ou tenha a sua aplicação proibida por prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para a sua apuração e/ou divulgação, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais passará a ser atualizado por qualquer outro índice que venha a substituí-lo, por força de lei ou regulamento aplicável à hipótese ou, ainda, na ausência de índice de correção legalmente previsto, pelo IPC, ou, na ausência deste, pelo INPC. Caso não haja a divulgação de índice substituto, dentro do prazo acima, e, ainda, também não estejam sendo divulgados o IPC e o INPC, deverá ser convocada pela Securitizadora, em até 5 (cinco) contados do fim do prazo de 10 (dez) dias retromencionado, Assembleia Especial de Investidores dos CRI, observados os procedimentos previstos no Termo de Securitização, para deliberar sobre a ratificação de índice substituto ao IPCA previamente eleito de comum acordo entre a Devedora e a Securitizadora;

(iii) Tanto o IPCA, quanto o novo índice citado no item (iii), acima, e os eventuais outros índices deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo; e

(iv) Caso não haja acordo sobre o novo índice ou em caso de ausência de quórum de instalação em segunda convocação e/ou de ausência de quórum de deliberação, a Devedora deverá resgatar a integralidade das Notas Comerciais, com o consequente cancelamento dos CRI, no prazo de 30 (trinta) dias após a data em que se verificar a impossibilidade de um acordo ou na data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento das Notas Comerciais, o que ocorrer primeiro, mediante o pagamento do saldo devedor das Notas Comerciais, calculado conforme o Termo de Emissão, de forma *pro rata temporis*. Caso o IPCA volte a ser publicado ou o índice substituto legalmente estabelecido, o IPC e/ou o INPC sejam divulgados anteriormente à data para a qual a primeira instalação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI foi convocada, considerar-se-á que referida Assembleia Especial de Investidores dos CRI perdeu o seu objeto, dispensando-se a sua realização, de modo que o índice em questão voltará a ser o índice de atualização monetária dos CRI ou o novo índice aqui citado, conforme o caso, a ser utilizada para cálculo nesta situação será o último disponível



Remuneração das Notas Comerciais

Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes aos percentuais indicados na tabela abaixo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até data do efetivo pagamento, calculados de acordo com a fórmula abaixo descrita ("Juros Remuneratórios das Notas Comerciais" ou "Remuneração das Notas Comerciais").

Série	Taxa
Notas Comerciais da 1ª Série	9,5000% (cinco inteiros e cinco mil milésimos por cento) ao ano
Notas Comerciais da 2ª Série	10,0000% (dez inteiros por cento) ao ano
Notas Comerciais da 3ª Série	9,5001% (cinco inteiros e cinco mil e um milésimos por cento) ao ano
Notas Comerciais da 4ª Série	10,0001% (dez inteiros e um décimo de milésimo por cento) ao ano
Notas Comerciais da 5ª Série	9,5002% (cinco inteiros e cinco mil e dois milésimos por cento) ao ano
Notas Comerciais da 6ª Série	10,0002% (dez inteiros e dois décimos de milésimo por cento) ao ano

J = VNa x [FatorJuros - 1]

Sendo que:

J = valor unitário de juros acumulado no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

$$FatorJuros = \left\{\left[(taxa + 1)^{\frac{DuP}{252}}\right]\right\}$$

Onde:

taxa = indicada na tabela acima;

DuP = conforme acima definido.

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência das Hipóteses de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, Amortização Antecipada Compulsória, Resgate Antecipado Compulsório ou do Resgate Antecipado Facultativo, os Juros Remuneratórios serão pagos, mensalmente, até a Data de Vencimento, conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo I ao Termo de Emissão, sendo o último pagamento devido na Data de Vencimento ("Data(s) de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais" ou "Data(s) de Pagamento dos Juros Remuneratórios das Notas Comerciais").

c) prazos de vencimento dos créditos;

Data de Vencimento das Notas Comerciais

20 de agosto de 2035

d) períodos de amortização;

Amortização do Principal das Notas Comerciais

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência das Hipóteses de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, Amortização Antecipada Compulsória, Resgate Antecipado Compulsório, Amortização Antecipada Facultativa ou do Resgate Antecipado Facultativo,



nos termos do Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais será amortizado mensalmente, conforme previsto no Anexo I do Termo de Emissão, sendo o último pagamento devido na Data de Vencimento, a ser calculada nos termos da fórmula abaixo, cujo resultado será apurado pela Securitizadora ("Amortização Programada das Notas Comerciais"):

$$Aai = VNa \times Tai$$

onde:

Aai = Valor unitário da i-ésima parcela de Amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima; e

Tai = Taxa da i-ésima parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, informado com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados nos termos estabelecidos no Anexo I abaixo do Termo de Emissão.

Será permitida a Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, conforme previsto no **item 2.3** "**Informações que a administradora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no Termo de Securitização".**

e) finalidade dos créditos; e

Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes do Termo de Emissão ou do resgate antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos e captados pela Devedora com a Emissão das Notas Comerciais serão destinados pela Devedora (o que, para que não haja dúvidas, inclui sua matriz e quaisquer de suas filiais), até a Data de Vencimento dos CRI, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Notas Comerciais, o que ocorrer primeiro, para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos diretamente atinentes à construção, expansão, desenvolvimento e reforma, dos Empreendimentos Destinação. **Para mais informações sobre a destinação de recursos, veja o item 3.2, na página 17 deste Prospecto.**

f) descrição das garantias eventualmente previstas para o conjunto de ativos.

As Garantias estão descritas na Seção 9.2 deste Prospecto, na página 42 deste Prospecto.

10.2. Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à securitizadora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão

Não aplicável, tendo em vista que as Notas Comerciais, que representam os Créditos Imobiliários, não foram cedidas à Emissora, mas serão subscritas e integralizadas exclusivamente pela Emissora, nos termos do Termo de Emissão e do Termo de Securitização.

10.3. Indicação dos níveis de concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados

Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora (devedor único), na qualidade de emissora das Notas Comerciais que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados.

10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito

Não aplicável, tendo em vista que a Oferta não possui originador ou cedente para a concessão de crédito e os Créditos Imobiliários são representados pelas Notas Comerciais subscritas e integralizadas diretamente pela Emissora, não havendo, portanto, cessão dos créditos imobiliários.



10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento

A Remuneração das Notas Comerciais será paga conforme previsto na tabela constante do Anexo I da Termo de Emissão até a Data de Vencimento das Notas Comerciais, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais e/ou vencimento antecipado decorrente de Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão ("Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais").

Sem prejuízo da Remuneração e da Atualização Monetária, conforme aplicável, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Devedora à Emissora, nos termos da Termo de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso ("Encargos Moratórios").

10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo

A Devedora emitiu as Notas Comerciais em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta. Nesse sentido, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, mesmo tendo sido realizados esforços razoáveis para obtê-las, uma vez que tais Notas Comerciais, conforme acima mencionado, foram emitidas especificamente e exclusivamente no âmbito da presente Oferta.

Para fins do disposto no item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, com base nas Demonstrações Financeiras dos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, não houve inadimplementos, perdas ou pré-pagamento, pela VCA Construtora, de créditos de mesma natureza dos Créditos Imobiliários ou de qualquer título de dívida emitido pela Devedora, tendo a Emissora e o Distribuidor realizado esforços razoáveis para obter informações adicionais.

Adicionalmente, para fins do disposto no item 2.1.16.13.9 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE da SRE e observado o disposto no 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160:

(i) não houve qualquer inadimplemento ou perda, relativo a todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora e/ou pela VCA Construtora, compreendendo o período dos 3 (três) últimos anos imediatamente anteriores à data Oferta; e

(ii) não houve qualquer pré-pagamento relativo a todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora e/ou pela VCA Construtora, compreendendo o período dos 3 (três) últimos anos imediatamente anteriores à data Oferta.

10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da securitizadora ou do Distribuidor da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a securitizadora e o Distribuidor tenham a respeito, ainda que parciais

Não obstante tenham envidado esforços razoáveis, a Emissora declara, nos termos do 10.7 do Anexo E da Resolução CVM 160, não ter conhecimento de informações estatísticas adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de direitos creditórios da mesma natureza aos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, adquiridos pela Emissora para servir de lastro à



presente Emissão, ou seja, todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, e não haver obtido informações adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, consistentes e em formatos e datas-bases passíveis de comparação relativas à emissões de certificados de recebíveis imobiliários que acreditam ter características e carteiras semelhantes às da presente Emissão, que lhes permitam apurar informações com maiores detalhes.

10.8. Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados

As hipóteses de resgate e amortização antecipado, bem como o vencimento antecipado das Notas Comerciais estão descritas na Seção "2*.3. Informações que a Securitizadora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no Termo de Securitização*" deste Prospecto e na Seção "*10.9. Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos*" abaixo.

10.9. Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos

Haverá o resgate antecipado obrigatório dos CRI na ocorrência de alguma das hipóteses de vencimento antecipado automático das Notas Comerciais ou, ainda, na declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais no caso de hipótese de vencimento antecipado não automático, as quais seguem descritas abaixo.

Vencimento Antecipado Automático das Notas Comerciais: Constituem eventos de vencimento antecipado automático das Notas Comerciais ("Eventos de Vencimento Antecipado Automático"), independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, aplicando-se o disposto nos subitens abaixo:

(a) inadimplemento, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, nas respectivas datas que sejam devidas, de qualquer obrigação pecuniária prevista nos Documentos da Operação, não sanado em até 2 (dois) Dias Úteis contados do inadimplemento;

(b) decretação do vencimento antecipado de qualquer obrigação pecuniária assumida pela Devedora e/ou pelos Fiadores perante terceiros, em valor individual ou agregado, igual ou superior, a R$ 200.000,00 (duzentos mil reais), ou seu valor equivalente em outras moedas;

(c) (i) decretação de falência da Devedora ou de qualquer uma dos Fiadores; (ii) pedido de autofalência pela Devedora ou por qualquer dos Fiadores; (iii) pedido de falência da Devedora ou de qualquer dos Fiadores formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; (iv) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora ou de qualquer dos Fiadores, independentemente do deferimento do respectivo pedido; (v) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora ou de qualquer dos Fiadores; ou (vi) pedido de mediação, conciliação, nos termos dos artigos 20-A e 20-B da Lei 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor ("Lei nº 11.101"), ou medidas antecipatórias para quaisquer dos procedimentos de insolvência aqui previstos conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101 ou medidas antecipatórias para quaisquer dos procedimentos de insolvência aqui previstos conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101 e/ou na legislação aplicável ou qualquer outro evento análogo que caracterize procedimento que demonstre o estado de insolvência, mesmo que predeterminação judicial, da Devedora ou dos Fiadores;

(d) caso a Devedora não realize a Destinação dos Recursos obtidos com a Emissão, nos termos previstos na Cláusula 3.1 do Termo de Emissão;



(e) caso a Devedora contrate empréstimos, financiamentos, ou qualquer outro tipo de dívida, bem como outorgue avais, fianças e demais garantias em benefício de terceiros, sem a prévia e expressa anuência da Securitizadora, conforme deliberação pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI;

(f) caso a legitimidade, a existência, a validade, a eficácia ou a exigibilidade dos Créditos Imobiliários originários desta Emissão e/ou quaisquer dos demais Documentos da Operação seja questionada judicialmente pela própria Devedora e/ou por quaisquer de suas Partes Relacionadas;

(g) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora, de qualquer de suas obrigações nos termos do Termo de Emissão, exceto se previamente autorizado pela Securitizadora, conforme deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI;

(h) invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade do Termo de Emissão, do Termo de Securitização ou de quaisquer das obrigações da Devedora e oriundas do Termo de Emissão; e

(i) cisão, fusão, incorporação de sociedades e/ou ações, ou ainda, qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora que possa afetar, direta ou indiretamente, o cumprimento das obrigações da Devedora previstas no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação, sem que haja a prévia autorização da Securitizadora, conforme deliberação.

Vencimento Antecipado Não-Automático das Notas Comerciais: Constituem eventos de vencimento antecipado não-automático das Notas Comerciais ("Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático"), qualquer dos eventos previstos em lei e/ou qualquer dos seguintes eventos:

(a) falta de cumprimento, pela Devedora, no prazo e pela forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária decorrente do Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, não sanado em 15 (quinze) Dias Úteis contados da ocorrência de referido descumprimento ou, exclusivamente para as obrigações que tratam do envio de documentos, do recebimento de aviso escrito da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, salvo se outro prazo específico tenha sido previsto nos Documentos da Operação, inclusive, se houver, aquelas assumidas por qualquer sociedade controlada, controladora, coligada ou sob controle comum da Devedora;

(b) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;

(c) invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade dos demais Documentos da Operação, que não sejam o Termo de Emissão e o Termo de Securitização, exceto se, com relação aos Contratos de Garantia e às obrigações correlatas, tenham sido observados os prazos e procedimentos de reforço e substituição indicados em cada um, conforme aplicável;

(d) descumprimento, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, de qualquer decisão arbitral ou judicial transitada em julgado contra a Devedora e/ou os Fiadores, que contenha a obrigação de pagar valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 200.000,00 (duzentos mil reais), ou caso referido descumprimento, independentemente do valor da obrigação, possa, de qualquer maneira, vir a prejudicar o cumprimento das obrigações pecuniárias da Devedora decorrentes desta Emissão;

(e) mora ou inadimplemento, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, de qualquer obrigação pecuniária assumida perante terceiro em valor individual ou agregado, igual ou superior, a R$ 200.000,00 (duzentos mil reais), ou seu valor equivalente em outras moedas, exceto se sanado no prazo de cura estabelecido no respectivo contrato, conforme aplicável;



(f) protestos de títulos contra a Devedora e/ou os Fiadores, cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R$ R$ 200.000,00 (duzentos mil reais), salvo se o protesto tiver sido efetuado por erro ou má fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Devedora ou se for cancelado, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis de sua ocorrência;

(g) redução do capital social da Devedora e/ou alteração do contrato social da Devedora que implique a concessão de direito de retirada aos sócios da Devedora em montante que possa afetar, direta ou indiretamente, o cumprimento das obrigações da Devedora previstas no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação;

(h) pagamento, pela Devedora, de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio, sem que haja a prévia autorização da Securitizadora, conforme deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, exceto pelo pagamento (i) dos dividendos obrigatórios por lei; e (ii) dos juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios, ressalvado nos casos de utilização do Saldo Remanescente do Fundo de Obras e do Excedente após a emissão do Habite-se;

(i) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda, pela Devedora e/ou qualquer controlada, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou parte substancial de seus ativos e/ou propriedades, que afete de forma adversa a capacidade da Devedora de cumprir suas obrigações nos termos do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação;

(j) sem que haja a prévia autorização da Securitizadora, conforme deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, caso os atuais detentores diretos ou indiretos do controle societário da Devedora e/ou dos Fiadores, por si próprios ou por seus herdeiros ou sucessores legais, deixem de deter, direta ou indiretamente, o controle da Devedora e/ou dos Fiadores, com exceção da VCA Construtora;

(k) alteração ou modificação do objeto social da Devedora e/ou dos Fiadores, conforme disposto em seus respectivos contratos sociais vigentes na Data de Emissão, de forma a modificar as atividades principais atualmente praticadas;

(l) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora e/ou pelos Fiadores e/ou qualquer controlada, que afete de forma adversa a capacidade da Devedora e/ou dos Fiadores de cumprir suas obrigações nos termos do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação;

(m) caso seja descumprido o prazo para regularização do Imóvel Alienado Fiduciariamente perante a Secretaria do Patrimônio da União (SPU) previsto na Cláusula 10.1, (ii), do Termo de Emissão;

(n) caso sejam constituídos, apurados ou exigidos quaisquer débitos referentes à fração ideal do Imóvel Alienado Fiduciariamente pertencente à União, salvo se tais débitos forem integralmente quitados no prazo de até 30 (trinta) dias contados do recebimento, pela Devedora, de notificação nesse sentido, ou, ainda, se houver suspensão da exigibilidade do crédito, na esfera administrativa ou judicial, sendo certo que os débitos devem ser comprovadamente quitados com recursos da VCA Construtora;

(o) não cumprimento, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, por suas controladas ou coligadas, bem como pelos respectivos administradores, empregados, representantes ou terceiros, agindo em seu nome ou em seu benefício ("Representantes"), das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando qualquer lei, decreto ou regulamento contra prática de corrupção, atos lesivos à administração pública, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de



capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, mas sem limitação, o previsto na Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, no Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, na Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, na Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, na U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 (FCPA) e no UK Bribery Act 2010 (UKBA), conforme aplicável (em conjunto, as "Leis Anticorrupção");

(p) não cumprimento, pela Devedora e/ou pelos Fiadores e/ou por seus Representantes de dispositivo legal ou regulatório relativo à prática de atos contrários à legislação e regulamentação ambiental e trabalhista, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, incluindo, sem limitação, qualquer lei, decreto, regulamentação ou portaria que tratam da proteção ao meio ambiente, incluindo, sem limitação, o disposto na Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais legislações e regulamentações ambientais supletivas; e (ii) qualquer lei, decreto, regulamentação ou portaria trabalhistas, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, incluindo as normas relativas ao combate à prostituição, mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ("Legislação Socioambiental");

(q) caso seja verificado, no demonstrativo consolidado anual da Devedora e/ou dos Fiadores, o patrimônio líquido negativo da Devedora e/ou dos Fiadores;

(r) revelarem-se falsas, incorretas, incompletas, inconsistentes, enganosas ou omissas quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora e/ou pelos Fiadores nos Documentos da Operação, desde que afete de forma adversa a capacidade da Devedora de cumprir suas obrigações nos termos do Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;

(s) caso, em determinada Data de Medição, seja apurado, pelo Agente de Medição, no Relatório de Medição, atraso acumulado das obras do Empreendimento Alvo superior a 10 p.p (dez pontos percentuais), comparativamente ao Cronograma de Obras; e

(t) caso a razão entre a (Dívida Líquida Corporativa + Terrenos a Pagar e Equivalentes + Imóveis a Pagar e Equivalentes) / Patrimônio Líquido com medição anual não observe os Índices Financeiros, conforme vier a ser apurada pela Securitizadora na Data de Verificação imediatamente subsequente ao prazo previsto para entrega das demonstrações financeiras, com base nas demonstrações financeiras consolidadas da VCA Construtora considerando sempre o balanço de 31 de dezembro, sendo o primeiro referente a 31 de dezembro de 2025, com as demais até a mesma data dos anos subsequentes.

10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do agente fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para

Agente Fiduciário dos CRI

Incumbe ao Agente Fiduciário dos CRI, principalmente:

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

(b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Investidores dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;

(c) verificar a regularidade da constituição das Garantias da Operação, bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;

(d) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;



(e) intimar a Emissora e a Devedora sempre que a análise seja possível através dos documentos encaminhados pela Emissora, a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

(f) manter atualizada a relação dos Investidores dos CRI mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, com base nas informações cedidas pela B3 e pelo Escriturador;

(g) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado, nos termos da cláusula décima segunda abaixo;

(h) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula 12.1 deste Termo de Securitização;

(i) renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;

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

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

(l) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Investidores dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;

(m) informar os Investidores dos CRI, a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Investidores dos CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Investidores dos CRI;

(n) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, mediante informações divulgadas por ela sobre o assunto, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado;

(o) disponibilizar aos Investidores dos CRI e aos participantes do mercado, o cálculo do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, dos CRI, através de seu website;

(p) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Investidores dos CRI no relatório anual de que trata o art. 15 da Resolução CVM 17 acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(q) fornecer à companhia Securitizadora na forma do §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, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei 14.430;

(r) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores dos CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, na forma do art. 10 da Resolução CVM nº 17/21, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei nº 6.404/76;

(s) comparecer à Assembleia Especial de Investidores dos CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;

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



(u) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o respectivo exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo o previsto no artigo 15 da Resolução CVM nº 17/21;

(v) verificar, ao longo do prazo dos CRI, semestralmente, o efetivo direcionamento dos recursos dos Créditos Imobiliários oriundos da emissão das Notas Comerciais para o Empreendimento Alvo, devendo o Agente Fiduciário envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da referida destinação de recursos; e

(w) em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, sendo certo que custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão.

Hipóteses de Substituição do Agente Fiduciário dos CRI

O Agente Fiduciário dos CRI deverá ser substituído na hipótese de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário dos CRI, sendo que a sua substituição deve ocorrer no prazo de até 30 (trinta) dias, mediante deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário dos CRI.

O Agente Fiduciário dos CRI deverá continuar exercendo suas funções até que seja deliberada a substituição do Agente Fiduciário dos CRI, nos termos acima. A Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada acima deverá ser convocada pelo Agente Fiduciário dos CRI a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação. Se a referida convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo supramencionado, caberá a Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM poderá proceder à convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório, nos termos previstos no Termo de Securitização e na Resolução CVM 17.

Remuneração do Agente Fiduciário dos CRI

Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, como remuneração, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e do Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI ou até a liquidação integral dos CRI:

a. uma parcela de implantação no valor de R$ 20.000,00 (vinte mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro;

b. parcelas anuais no valor de R$ 20.000,00 (vinte mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; e

c. adicionalmente, serão devidas ao Agente Fiduciário, parcelas de R$ 800,00 (oitocentos reais) por verificação de índice de cobertura e/ou índice financeiro e/ou razão de garantia, conforme aplicável, devidas até o 5º (quinto) dia útil contado da verificação.

Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela será devida a título de "abort fee".

No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Especiais de Investidores de CRI presenciais ou virtuais, será devido ao Agente Fiduciário um valor adicional de R$ 800,00 (oitocentos reais) por



hora-homem, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos documentos da operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da emissão dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (1) das Garantias; (2) prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, Data de Vencimento, fluxos, carência ou covenants operacionais ou índices financeiros; (3) condições relacionadas aos eventos de resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (4) de Assembleias Especiais de Investidores de CRI presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação.

Os valores indicados acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário, serão reajustadas anualmente, a partir da data do primeiro pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

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

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

Adicionalmente, o Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Securitizadora e ou pela Devedora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovados, sempre que possível, pelos Titulares de CRI ou pela Devedora, conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Geral dos Titulares de CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Cessionária para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas 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 Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3/CETIP.

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

O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida do Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Securitizadora, pela Devedora ou pelos investidores, conforme o caso.

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

Instituição Custodiante

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Instituição Custodiante").

Hipóteses de Substituição da Instituição Custodiante. A Instituição Custodiante poderá ser substituída, sem necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que tal substituição não implique na elevação da remuneração do prestador do serviço, nas seguintes hipóteses: (i) em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora; (ii) caso requeira ou por qualquer outro motivo encontrar-se em processo de recuperação judicial, tiver sua falência decretada ou sofrer liquidação, intervenção judicial ou extrajudicial; (iii) em caso de superveniência de lei, regulamentação e/ou instrução de autoridades competentes que impeçam ou modifiquem a natureza, termos e condições dos serviços prestados; (iv) em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de custódia de documentos comprobatórios; (v) se o Custodiante ou a Emissora suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ou por período inferior, desde que impacte negativamente os Titulares de CRI; (vi) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Custodiante ou pela Emissora; e (vii) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Custodiante, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência. Nesses casos, a Emissora deverá contratar uma nova instituição para desempenhar os serviços de custódia dos Documentos Comprobatórios.

Remuneração da Instituição Custodiante. A Instituição Custodiante fará jus às seguintes remunerações pelo registro e custódia das CCI:

(i) Registro das CCI. Será devido o pagamento único no valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) a ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração da Escritura de Emissão de CCI; e

(ii) Custódia do Lastro. Serão devidas: (i) uma parcela de implantação no valor de R$ 8.000,00 (oito mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira



data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; (ii) parcelas anuais no valor de R$ 8.000,00 (oito mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes.

Agente Liquidante

ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº100, Torre Itausa, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras da Emissora.

Hipóteses de Substituição do Agente Liquidante. O Agente Liquidante poderá ser substituído, sem necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que tal substituição não implique na elevação da remuneração do prestador do serviço, caso: (i) a qualquer tempo, mediante aviso escrito enviado pela Emissora com antecedência mínima de 30 (trinta) dias; (ii) se descumprir obrigação prevista no instrumento que formaliza sua contratação e, após ter sido notificado por escrito pela Emissora, deixar de corrigir seu inadimplemento e de pagar à parte prejudicada os danos comprovadamente causados, no prazo de 5 (cinco) dias contados do recebimento da referida notificação; (iii) a qualquer tempo, mediante simples aviso prévio com 5 (cinco) dias de antecedência, se o Agente Liquidante sofrer legítimo protesto de títulos, requerer ou por qualquer outro motivo encontrar-se sob processo de recuperação judicial; (iv) se o Agente Liquidante tiver decretada sua falência ou sofrer liquidação, judicial ou extrajudicial; (v) se o Agente Liquidante tiver revogada a autorização regulamentar para o exercício das atividades assumidas no âmbito do Contrato de Agente Liquidante, conforme aplicável.

Remuneração do Agente Liquidante. Será devido ao Agente Liquidante o valor de R$ 79,00 (setenta e nove reais) mensais para manutenção da Conta do Patrimônio Separado.

Escriturador

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada, responsável pela escrituração dos CRI da Emissora.

Hipóteses de Substituição do Escriturador. O Escriturador poderá ser substituído sem necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que tal substituição não implique na elevação da remuneração do prestador do serviço, substituído **(i)** a qualquer tempo, mediante aviso escrito enviado pela Emissora com antecedência mínima de 30 (trinta) dias; **(ii)** se descumprir obrigação prevista no instrumento que formaliza sua contratação e, após ter sido notificado por escrito pela Emissora, deixar de corrigir seu inadimplemento e de pagar à parte prejudicada os danos comprovadamente causados, no prazo de 5 (cinco) dias contados do recebimento da referida notificação; **(iii)** a qualquer tempo, mediante simples aviso prévio com 5 (cinco) dias de antecedência, se o Escriturador sofrer legítimo protesto de títulos, requerer ou por qualquer outro motivo encontrar-se sob processo de recuperação judicial; **(iv)** se o Escriturador tiver decretada sua falência ou sofrer liquidação, judicial ou extrajudicial; **(v)** se o Escriturador tiver revogada a autorização regulamentar para o exercício das atividades assumidas no âmbito do Contrato de Escrituração, conforme aplicável.

Remuneração do Escriturador. Será devida uma primeira parcela de R$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) pela estruturação, posteriormente, parcelas mensais de R$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais).

Auditor Independente do Patrimônio Separado

MOORE STEPHENS LIMA LUCCHESI AUDITORES, na qualidade de auditor independente registrado na CVM e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado dos CRI na forma prevista na Resolução CVM 60, ou o prestador que vier a substituí-la, o qual será responsável por auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado.



Hipóteses de Substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado: o Auditor Independente do Patrimônio Separado poderá ser substituído por qualquer uma das seguintes empresas, sem necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (i) os serviços não sejam prestados de forma satisfatória; (ii) caso o Auditor Independente do Patrimônio Separado esteja, conforme aplicável, impossibilitado de exercer as suas funções ou haja renúncia ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; e/ou (iii) em razão da regra de rodízio na prestação dos serviços do Auditor Independente do Patrimônio Separado, devendo atualizar as informações da operação de securitização.

Remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado. Será devido ao Auditor Independente o valor de R$ 320,00 (trezentos e vinte reais) mensais.

a) procedimentos para recebimento e cobrança dos créditos, bem como medidas de segregação dos valores recebidos quando da liquidação dos direitos creditórios;

O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas datas de pagamento previstas no Termo de Emissão. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicáveis, e conforme deliberação dos Titulares de CRI em assembleia.

Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e artigo 29, parágrafo 1º, da Lei 14.430, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRU, caso a Emissora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento da Remuneração dos CRI e da amortização do Valor Nominal Unitário aos Titulares de CRI e de eventuais encargos devidos.

A arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Emissora, da seguinte forma: à Emissora caberá: (i) o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; (ii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela conta corrente nº 40026-2, agência 7307 do Banco Itaú Unibanco S.A., conta do patrimônio separado dos CRI, de titularidade da Securitizadora ("Conta do Patrimônio Separado"), permanecendo segregados de outros recursos; e (iii) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias.

Eventuais despesas relacionadas à cobrança judicial e administrativa dos Créditos Imobiliários inadimplentes deverão ser arcadas diretamente pela Devedora ou, em caso de não pagamento, pelo Patrimônio Separado, sendo que, neste caso, deverão ser reembolsadas pela Devedora.

Eventuais despesas relacionadas à cobrança judicial e administrativa dos Créditos Imobiliários inadimplentes deverão ser arcadas diretamente pela Devedora ou, em caso de não pagamento, pelo Patrimônio Separado.

b) procedimentos do agente fiduciário e de outros prestadores de serviço com relação a inadimplências, perdas, falências, recuperação, incluindo menção quanto a eventual execução de garantias;

As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial das Devedoras caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicáveis. Adicionalmente, e sem prejuízo da obrigação primária de cobrança e execução dos Créditos Imobiliários pela Emissora, o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI e, caso a Emissora não o faça, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e a cobrança dos créditos serão depositados



diretamente na Conta Centralizadora, sem ordem de preferência ou subordinação entre os CRI, permanecendo segregados de outros recursos. Os custos decorrentes da cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos serão arcados pelo Patrimônio Separado. Não serão constituídas provisões ou fundos de reserva para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários inadimplidos.

c) procedimentos do agente fiduciário e de outros prestadores de serviço com relação à verificação do lastro dos direitos creditórios; e

Informações sobre os procedimentos adotados pelo Agente Fiduciário dos CRI para verificação dos recursos líquidos das Notas Comerciais podem ser encontradas na Seção "Destinação de Recursos", a partir da página 16 deste Prospecto.

d) procedimentos de outros prestadores de serviço com relação à guarda da documentação relativa aos direitos creditórios.

A Instituição Custodiante foi contratada em razão da sua reconhecida experiência na prestação de serviços de custódia, na forma do artigo 34 da Resolução CVM 60, para exercer as funções previstas na Seção "*10.10 Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do agente fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para:*", na página 55 deste Prospecto.

Em atendimento ao artigo 34 da Resolução CVM 60, os Documentos Comprobatórios deverão ser mantidas pela Instituição Custodiante, que será fiel depositário contratado, nos termos do instrumento que formaliza sua contratação e da declaração a ser assinada pela Instituição Custodiante, para exercer as seguintes funções, entre outras: **(i)** receber os Documentos Comprobatórios; **(ii)** fazer a custódia e guarda dos documentos recebidos conforme previsto no inciso (i) acima; e **(iii)** diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os documentos recebidos nos termos do inciso (i) acima.

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.

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

10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios

Não aplicável, tendo em vista que as Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas por seu valor nominal unitário, observada a possibilidade de ágio ou deságio, a ser definido a exclusivo critério do Distribuidor, na forma prevista no Termo de Emissão.



11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES

11.1. Identificação dos originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização

Os Créditos Imobiliários são devidos unicamente pela Devedora, possuindo, dessa forma, concentração de 100% (cem por cento) em uma única devedora, cujas características estão descritas na seção "Informações sobre devedores ou coobrigados" abaixo.

11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil.

Não aplicável.



12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COOBRIGADOS

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios;

Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora (devedor único), na qualidade de emitente das Notas Comerciais que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados.

12.2. Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da securitizadora ou do patrimônio separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao regime fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas;

12.2.1 Informações da Devedora e dos Garantidores

DEVEDORA

Tipo Societário	Limitada
Características gerais do negócio da Devedora	As principais atividades da Devedora constam de seu objeto social e são relacionadas à compra e venda de imóveis próprios.
Natureza da concentração dos Créditos Imobiliários	O lastro é concentrado, uma vez que 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários são devidos pela Devedora.
Disposições contratuais relevantes relativas aos Créditos Imobiliários	As principais disposições contratuais relativas aos Créditos Imobiliários são descritas na Seção "10. Informações sobre os Direitos Creditórios", na página 47 deste Prospecto.

VCA CONSTRUTORA

Tipo Societário	Limitada
Características gerais do negócio	As principais atividades constam de seu objeto social e são relacionadas à compra e venda de imóveis próprios.
Natureza da concentração dos Créditos Imobiliários	O lastro é concentrado, uma vez que 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários são devidos pela Devedora.
Disposições contratuais relevantes relativas aos Créditos Imobiliários	As principais disposições contratuais relativas aos Créditos Imobiliários são descritas na Seção "10. Informações sobre os Direitos Creditórios", na página 47 deste Prospecto.

YAH AMAZING HOSPITALITY LTDA.

Tipo Societário	Limitada
Características gerais do negócio	As principais atividades constam de seu objeto social e são relacionadas à Incorporação Imobiliária.
Natureza da concentração dos Créditos Imobiliários	O lastro é concentrado, uma vez que 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários são devidos pela Devedora.



Disposições contratuais relevantes relativas aos Créditos Imobiliários	As principais disposições contratuais relativas aos Créditos Imobiliários são descritas na Seção "10. Informações sobre os Direitos Creditórios", na página 47 deste Prospecto.

SUERLON

Estado civil	Casado
Nacionalidade	Brasileiro
Profissão	Empresário
Natureza da Concentração dos Direitos Creditórios	O sr. Suerlon Couto de Jesus outorgou aval em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento de todas as Obrigações Garantidas em favor da Emissora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, respondendo, de maneira irrevogável e irretratável, como devedor solidário e principal pagador pelo cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, até sua plena liquidação, conforme descrito no Termo de Emissão.
Demais Disposições Contratuais Relevantes	As principais disposições contratuais relativas aos Créditos Imobiliários são descritas na Seção "10. Informações sobre os Direitos Creditórios", na página 47 deste Prospecto.

ROBÉRIO

Estado civil	Casado
Nacionalidade	Brasileiro
Profissão	Empresário
Natureza da Concentração dos Direitos Creditórios	O sr. Robério Couto de Jesus outorgou aval em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento de todas as Obrigações Garantidas em favor da Emissora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, respondendo, de maneira irrevogável e irretratável, como devedor solidário e principal pagador pelo cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, até sua plena liquidação, conforme descrito no Termo de Emissão.
Demais Disposições Contratuais Relevantes	As principais disposições contratuais relativas aos Créditos Imobiliários são descritas na Seção "10. Informações sobre os Direitos Creditórios", na página 47 deste Prospecto.

JARDEL

Estado civil	Casado
Nacionalidade	Brasileiro
Profissão	Empresário
Natureza da Concentração dos Direitos Creditórios	O sr. Jardel Cardozo Couto outorgou aval em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento de todas as Obrigações Garantidas em favor da Emissora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, respondendo, de maneira irrevogável e irretratável, como devedor solidário e principal pagador pelo cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, até sua plena liquidação, conforme descrito no Termo de Emissão.



Demais Disposições Contratuais Relevantes	As principais disposições contratuais relativas aos Créditos Imobiliários são descritas na Seção "10. Informações sobre os Direitos Creditórios", na página 47 deste Prospecto.

GEDEL

Estado civil	Casado
Nacionalidade	Brasileiro
Profissão	Empresário
Natureza da Concentração dos Direitos Creditórios	O sr. Gedel Pereira do Couto outorgou aval em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento de todas as Obrigações Garantidas em favor da Emissora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, respondendo, de maneira irrevogável e irretratável, como devedor solidário e principal pagador pelo cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, até sua plena liquidação, conforme descrito no Termo de Emissão.
Demais Disposições Contratuais Relevantes	As principais disposições contratuais relativas aos Créditos Imobiliários são descritas na Seção "10. Informações sobre os Direitos Creditórios", na página 47 deste Prospecto.

PEDRO

Estado civil	Casado
Nacionalidade	Brasileiro
Profissão	Empresário
Natureza da Concentração dos Direitos Creditórios	O sr. Pedro Durval Rizzo Araújo outorgou aval em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento de todas as Obrigações Garantidas em favor da Emissora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, respondendo, de maneira irrevogável e irretratável, como devedor solidário e principal pagador pelo cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, até sua plena liquidação, conforme descrito no Termo de Emissão.
Demais Disposições Contratuais Relevantes	As principais disposições contratuais relativas aos Créditos Imobiliários são descritas na Seção "10. Informações sobre os Direitos Creditórios", na página 47 deste Prospecto.

12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social;

12.3.1. Demonstrações financeiras da Devedora

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da VCA Construtora relativa ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022 constam do anexo V a este Prospecto.

Para mais informações sobre demonstrações financeiras da Devedora, veja a Seção "15. Documentos ou informações incorporados ao Prospecto por referência ou como anexos", na página 95 deste Prospecto.



NOS TERMOS DO OFÍCIO INTERNO Nº 1/2025/CVM/SSE/SSE-ASSESSORIA, DE 16 DE MARÇO DE 2025, AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA VCA CONSTRUTORA, POR SE TRATAR DE ACIONISTA CONTROLADORA DA DEVEDORA, CONSOLIDAM AS INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEVEDORA.

12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado;

12.4.1. Informações da Devedora, da VCA Construtora e da Yah

A tabela abaixo apresenta a capitalização total respectivamente da Devedora, da VCA Construtora e da Yah, composta por seus empréstimos, financiamentos, arrendamentos financeiros a pagar e risco sacado a pagar - montadoras e patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2024, e indicam **(i)** a posição naquela data, e **(ii)** ajustada para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a Oferta, no montante de aproximadamente R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), deduzidos das comissões e despesas estimadas da Oferta no valor de R$ 1.222.000,00 (um milhão duzentos e vinte e dois mil reais), perfazendo o montante de R$ 18.778.000,00 (dezoito milhões e setecentos e oitenta e oito mil reais), após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "14. Demonstrativo dos Custos da Oferta" na página 92 deste Prospecto.

As informações abaixo, referentes à coluna "Efetivo", foram extraídas das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora referentes ao período findo em 31 de dezembro de 2024, anexada a este Prospecto e elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil.

Devedora

Capitalização (Em mil de R$)	**Efetivo**	**Ajustado** [2]
Passivo circulante		
Empréstimos e financiamentos	0,00	0,00
Debêntures	0,00	0,00
Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI	0,00	0,00
Passivo não circulante		
Empréstimos e financiamentos	0,00	0,00
Debêntures	0,00	0,00
Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI	0,00	20.000
Patrimônio líquido	18.280	38.280
Capitalização total [1]	18.280	38.280

(1) A capitalização total é a soma da (i) dívida bruta, composta por empréstimos, financiamentos e passivo de arrendamento circulantes e não circulantes, com (ii) o total do Patrimônio Líquido do consolidado da Devedora. A capitalização não possui um significado padrão, desta forma, a capitalização apresentada pela Devedora pode não ser comparável a medidas com títulos semelhantes fornecidas por outras sociedades.

(2) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos estimados da Oferta, sendo os recursos brutos no montante de R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), deduzidos das comissões e despesas estimadas da Oferta no valor de R$ 1.222.000,00 (um milhão duzentos e vinte e dois mil reais), perfazendo o montante de R$ 18.778.000,00 (dezoito milhões e setecentos e oitenta e oito mil reais), após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta.



VCA CONSTRUTORA

Capitalização (Em mil de R$)	Efetivo	Ajustado (2)
Passivo circulante		
Empréstimos e financiamentos	26.971	26.971
Debêntures	0,00	
Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI		
Passivo não circulante		
Empréstimos e financiamentos	164.435	182.438
Debêntures	0,00	
Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI		
Patrimônio líquido	432.725	432.725
Capitalização total (1)	597.160	615.163

(1) A capitalização total é a soma da (i) dívida bruta, composta por empréstimos, financiamentos e passivo de arrendamento circulantes e não circulantes, com (ii) o total do Patrimônio Líquido do consolidado da VCA Construtora. A capitalização não possui um significado padrão, desta forma, a capitalização apresentada pela VCA Construtora pode não ser comparável a medidas com títulos semelhantes fornecidas por outras sociedades.

(2) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos estimados da Oferta, sendo os recursos brutos no montante de $ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), deduzidos das comissões e despesas estimadas da Oferta no valor de R$ 1.222.000,00 (um milhão duzentos e vinte e dois mil reais), perfazendo o montante de R$ 18.778.000,00 (dezoito milhões e setecentos e oitenta e oito mil reais), após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta.

Os dados acima deverão ser lidos em conjunto com as demonstrações financeiras e informações da VCA Construtora e respectivas notas explicativas, incorporados a este Prospecto por referência.

YAH

Capitalização (Em mil de R$)	Efetivo	Ajustado (2)
Passivo circulante		
Empréstimos e financiamentos	0,00	0,00
Debêntures	0,00	0,00
Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI	0,00	
Passivo não circulante		
Empréstimos e financiamentos	0,00	0,00
Debêntures	0,00	0,00
Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI	0,00	20.000
Patrimônio líquido	37.607	37.607
Capitalização total (1)	**37.607**	**57.607**

(1) A capitalização total é a soma da (i) dívida bruta, composta por empréstimos, financiamentos e passivo de arrendamento circulantes e não circulantes, com (ii) o total do Patrimônio Líquido do consolidado da Yah. A capitalização não possui um significado padrão, desta forma, a capitalização apresentada pela Yah pode não ser comparável a medidas com títulos semelhantes fornecidas por outras sociedades.

Índices Financeiros da Devedora, da VCA Construtora e da Yah

Os Recursos que a Devedora estima receber com a emissão das Notas Comerciais, após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na Seção "14. Demonstração dos Custos da Oferta", na página 92 deste Prospecto, apresentarão, na data em que a Devedora estima receber tais recursos líquidos, impactos: **(i)** nos índices de liquidez; **(ii)** nos índices de atividade; **(iii)** nos índices de endividamento; e **(iv)** nos índices de lucratividade; conforme descritos na tabela abaixo.



As tabelas abaixo apresentam, na coluna "Índice Efetivo", os índices referidos nos parágrafos anteriores calculados com base nas Demonstrações Financeiras consolidadas da VCA Construtora, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, elaboradas e apresentadas de acordo com o IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e, na coluna "Índice Ajustado", os mesmos índices, ajustados para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber na Oferta, no montante de aproximadamente R$ 17.777.364,90 (dezessete milhões, setecentos e setenta e sete mil, trezentos e sessenta e quatro reais e noventa centavos), após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção o "14. Demonstrativo dos Custos da Oferta".

Índices de Liquidez da Devedora

Índices de liquidez (R$ mil)	**Em 31 de Dezembro de 2024**	
	Índice Efetivo	**Índice Ajustado (4)**
Ativo circulante	13.273	31.062
Realizável Longo Prazo	24.775	24.775
Passivo circulante	3.057	3.057
Passivo não circulante	16.722	36.722
Liquidez Geral (1)	**1,92**	**1,40**
Liquidez Corrente (2)	**4,34**	**10,16**
Caixa, Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários de curto prazo e longo prazo	1.907	19.696
Liquidez Imediata (3)	**0,62**	**6,44**

(1) O índice de Liquidez Geral corresponde à somatória do ativo circulante com o ativo realizável a longo prazo dividido pela somatória do passivo circulante com o passivo não circulante da Devedora.

(2) O índice de Liquidez Corrente corresponde ao quociente da divisão do ativo circulante pelo passivo circulante da Devedora.

(3) O índice de Liquidez Imediata corresponde ao quociente da divisão (i) Caixa, Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários de curto prazo e longo prazo pelo (ii) passivo circulante da Devedora.

(4) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos estimados da Oferta, sendo os recursos brutos no montante de R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), deduzidos das comissões e despesas estimadas da Oferta no valor de R$ 1.222.000,00 (um milhão duzentos e vinte e dois mil reais), perfazendo o montante de R$ 18.778.000,00 (dezoito milhões e setecentos e oitenta e oito mil reais), após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta.

Índices de Liquidez da Yah

Índices de liquidez (R$ mil)	**Em 31 de Dezembro de 2024**	
	Índice Efetivo	**Índice Ajustado (4)**
Ativo circulante	78.341	96.130
Realizável Longo Prazo	4.484	4.484
Passivo circulante	11.726	11.726
Passivo não circulante	33.642	53.642
Liquidez Geral (1)	**1,82**	**1,53**
Liquidez Corrente (2)	**6,68**	**8,19**
Caixa, Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários de curto prazo e longo prazo	3.913	21.702
Liquidez Imediata (3)	**0,33**	**1,85**

(1) O índice de Liquidez Geral corresponde à somatória do ativo circulante com o ativo realizável a longo prazo dividido pela somatória do passivo circulante com o passivo não circulante da Yah.

(2) O índice de Liquidez Corrente corresponde ao quociente da divisão do ativo circulante pelo passivo circulante da Yah.

(3) O índice de Liquidez Imediata corresponde ao quociente da divisão (i) Caixa, Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários de curto prazo e longo prazo pelo (ii) passivo circulante da Yah.



Índices de Liquidez da VCA Construtora

Índices de liquidez (R$ mil)	Em 31 de Dezembro de 2024	
	Índice Efetivo	Índice Ajustado (4)
Ativo circulante	515.614	533.403
Realizável Longo Prazo	298.095	298.095
Passivo circulante	124.027	124.027
Passivo não circulante	272.983	292.983
Liquidez Geral (1)	**2,05**	**1,99**
Liquidez Corrente (2)	**4,15**	**4,30**
Caixa, Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários de curto prazo e longo prazo	39.066	56.855
Liquidez Imediata (3)	**0,31**	**0,46**

(1) O índice de Liquidez Geral corresponde à somatória do ativo circulante com o ativo realizável a longo prazo dividido pela somatória do passivo circulante com o passivo não circulante da VCA Construtora.

(2) O índice de Liquidez Corrente corresponde ao quociente da divisão do ativo circulante pelo passivo circulante da VCA Construtora.

(3) O índice de Liquidez Imediata corresponde ao quociente da divisão (i) Caixa, Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários de curto prazo e longo prazo pelo (ii) passivo circulante da VCA Construtora.

(4) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos estimados da Oferta, sendo os recursos brutos no montante de $ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), deduzidos das comissões e despesas estimadas da Oferta no valor de R$ 1.222.000,00 (um milhão duzentos e vinte e dois mil reais), perfazendo o montante de R$ 18.778.000,00 (dezoito milhões e setecentos e oitenta e oito mil reais), após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta.

Índices de Atividade da Devedora

Índices de Atividade (R$ mil)	Em 31 de dezembro de 2024	
	Índice efetivo	Índice Ajustado(2)
Receita de venda de bens e/ou serviços	**35.351**	**35.351**
Ativo Total(1)	38.110	68.359
Giro do ativo total	0,92	0,51

(1) O giro do Ativo Total é dado pela divisão da receita de vendas de bens e/ou serviços pelo ativo total da Devedora em 31 de dezembro de 2024.

(2) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos estimados da Oferta, sendo os recursos brutos no montante de R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), deduzidos das comissões e despesas estimadas da Oferta no valor de R$ 1.222.000,00 (um milhão duzentos e vinte e dois mil reais), perfazendo o montante de R$ 18.778.000,00 (dezoito milhões e setecentos e oitenta e oito mil reais), após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta.

Índices de Atividade da Yah

Índices de Atividade (R$ mil)	Em 31 de dezembro de 2024	
	Índice efetivo	Índice Ajustado(2)
Receita de venda de bens e/ou serviços	**84.517**	**84.517**
Ativo Total(1)	82.976	113.225
Giro do ativo total	1,01	0,74

(1) O giro do Ativo Total é dado pela divisão da receita de vendas de bens e/ou serviços pelo ativo total da Yah em 31 de dezembro de 2024.



Índices de Atividade da VCA Construtora

Índices de Atividade (R$ mil)	Em 31 de dezembro de 2024	
	Índice efetivo	Índice Ajustado[2]
Receita de venda de bens e/ou serviços	**567.505**	**567.505**
Ativo Total[1]	829.735	859.984
Giro do ativo total	0,68	0,66

(1) O giro do Ativo Total é dado pela divisão da receita de vendas de bens e/ou serviços pelo ativo total da Yah em 31 de dezembro de 2024.

(2) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos estimados da Oferta, sendo os recursos brutos no montante de $ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), deduzidos das comissões e despesas estimadas da Oferta no valor de R$ 1.222.000,00 (um milhão duzentos e vinte e dois mil reais), perfazendo o montante de R$ 18.778.000,00 (dezoito milhões e setecentos e oitenta e oito mil reais), após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta.

Índices de Endividamento da Devedora

Índices de endividamento (R$ mil)	Em 31 de Dezembro de 2024	
	Índice efetivo	Índice Ajustado[4]
Passivo circulante	3.057	3.057
Passivo não circulante	16.722	36.722
Passivo circulante + passivo não circulante	19.779	39.779
Ativo total	38.110	55.899
Índice de endividamento geral[1]	**0,52**	**0,71**
Patrimônio Líquido	18.280	18.280
Grau de endividamento[2]	**1,08**	**2,17**
Composição do endividamento[3]	**0,15**	**0,07**

(1) O índice de endividamento geral corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante pelo (ii) ativo total da Devedora.

(2) O grau de endividamento corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante pelo (ii) Patrimônio Líquido da Devedora.

(3) A composição do endividamento corresponde ao quociente da divisão (i) do passivo circulante pela (ii) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante da Devedora.

(4) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos estimados da Oferta, sendo os recursos brutos no montante de $ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), deduzidos das comissões e despesas estimadas da Oferta no valor de R$ 1.222.000,00 (um milhão duzentos e vinte e dois mil reais), perfazendo o montante de R$ 18.778.000,00 (dezoito milhões e setecentos e oitenta e oito mil reais), após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta.

Índices de Endividamento da Yah

Índices de endividamento (R$ mil)	Em 31 de Dezembro de 2024	
	Índice efetivo	Índice Ajustado[4]
Passivo circulante	11.726	11.726
Passivo não circulante	33.642	53.642
Passivo circulante + passivo não circulante	45.368	65.368
Ativo total	82.976	100.765
Índice de endividamento geral[1]	**0,54**	**0,65**
Patrimônio Líquido	37.607	37.607
Grau de endividamento[2]	**1,2**	**1,73**
Composição do endividamento[3]	**0,25**	**0,18**

(1) O índice de endividamento geral corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante pelo (ii) ativo total da Yah.

(2) O grau de endividamento corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante pelo (ii) Patrimônio Líquido da Yah.

(3) A composição do endividamento corresponde ao quociente da divisão (i) do passivo circulante pela (ii) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante da Yah.



Índices de Endividamento da VCA Construtora

Índices de endividamento (R$ mil)	Em 31 de Dezembro de 2024	
	Índice efetivo	**Índice Ajustado(4)**
Passivo circulante	124.027	124.027
Passivo não circulante	272.983	292.983
Passivo circulante + passivo não circulante	397.010	417.010
Ativo total	829.735	847.524
Índice de endividamento geral(1)	**0,47**	**0,49**
Patrimônio Líquido	432.725	432.725
Grau de endividamento(2)	**0,92**	**0,96**
Composição do endividamento(3)	**0,31**	**0,30**

(1) O índice de endividamento geral corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante pelo (ii) ativo total da VCA Construtora.

(2) O grau de endividamento corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante pelo (ii) Patrimônio Líquido da VCA Construtora.

(3) A composição do endividamento corresponde ao quociente da divisão (i) do passivo circulante pela (ii) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante da VCA Construtora.

(4) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos estimados da Oferta, sendo os recursos brutos no montante de $ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), deduzidos das comissões e despesas estimadas da Oferta no valor de R$ 1.222.000,00 (um milhão duzentos e vinte e dois mil reais), perfazendo o montante de R$ 18.778.000,00 (dezoito milhões e setecentos e oitenta e oito mil reais), após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta.

Índices de Lucratividade da Devedora

Índices de Lucratividade (R$ mil)	Em 31 de Dezembro de 2024	
	Índice efetivo	**Índice Ajustado(5)**
Lucro bruto	19.984	18.762
Receita operacional líquida	35.001	35.001
Margem bruta(1)	**57%**	**53%**
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	18.852	17.630
Receita operacional líquida	35.001	35.001
Margem operacional(2)	**53%**	**50%**
Lucro líquido do período	18.843	17.621
Receita operacional líquida	**35.001**	**35.001**
Margem líquida(3)	**53%**	**50%**
Lucro líquido do período	**18.843**	**17.621**
Total do patrimônio Líquido	**18.280**	**18.280**
Retorno sobre o Patrimônio Líquido(4)	**103%**	**96%**

(1) A margem bruta corresponde ao quociente da divisão do lucro bruto pela receita operacional líquida do período de 12 (doze) meses findo em 31 de dezembro de 2024 da Devedora.

(2) A margem operacional corresponde ao quociente da divisão do lucro antes do imposto de renda e da contribuição social pela receita operacional líquida do período de 12 (doze) meses findo em 31 de dezembro de 2024 da Devedora.

(3) A margem líquida é calculada por meio da divisão do lucro líquido do período pela receita operacional líquida do período de 12 (doze) meses findo em 31 de dezembro de 2024 da Devedora.

(4) O retorno sobre o patrimônio líquido é calculado através da divisão do lucro líquido do período de 12 (doze) meses findo em 31 de dezembro de 2024 pelo total do patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2024 da Devedora.

(5) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos estimados da Oferta, sendo os recursos brutos no montante de $ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), deduzidos das comissões e despesas estimadas da Oferta no valor de R$ 1.222.000,00 (um milhão duzentos e vinte e dois mil reais), perfazendo o montante de R$ 18.778.000,00 (dezoito milhões e setecentos e oitenta e oito mil reais), após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta.



Índices de Lucratividade da Yah

Índices de Lucratividade (R$ mil)	Em 31 de Dezembro de 2024	
	Índice efetivo	**Índice Ajustado(5)**
Lucro bruto	43.408	43.408
Receita operacional líquida	80.515	80.515
Margem bruta(1)	**53,91%**	**53,91%**
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	38.883	38.883
Receita operacional líquida	80.515	80.515
Margem operacional(2)	**48,29%**	**48,29%**
Lucro líquido do período	**35.512**	**35.512**
Receita operacional líquida	**80.515**	**80.515**
Margem líquida(3)	**44,10%**	**44,10%**
Lucro líquido do período	**35.512**	**35.512**
Total do patrimônio Líquido	**37.607**	**37.607**
Retorno sobre o Patrimônio Líquido(4)	**94,42%**	**94,42%**

(1) A margem bruta corresponde ao quociente da divisão do lucro bruto pela receita operacional líquida do período de 12 (doze) meses findo em 31 de dezembro de 2024 da Yah.

(2) A margem operacional corresponde ao quociente da divisão do lucro antes do imposto de renda e da contribuição social pela receita operacional líquida do período de 12 (doze) meses findo em 31 de dezembro de 2024 da Yah.

(3) A margem líquida é calculada por meio da divisão do lucro líquido do período pela receita operacional líquida do período de 12 (doze) meses findo em 31 de dezembro de 2024 da Yah.

(4) O retorno sobre o patrimônio líquido é calculado através da divisão do lucro líquido do período de 12 (doze) meses findo em 31 de dezembro de 2024 pelo total do patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2024 da Yah.

Índices de Lucratividade da VCA Construtora

Índices de Lucratividade (R$ mil)	Em 31 de Dezembro de 2024	
	Índice efetivo	**Índice Ajustado(5)**
Lucro bruto	272.726	271.504
Receita operacional líquida	567.505	567.505
Margem bruta(1)	**48%**	**48%**
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	208.540	207.318
Receita operacional líquida	567.505	567.505
Margem operacional(2)	**36,74%**	**36,53%**
Lucro líquido do período	**193.297**	**192.075**
Receita operacional líquida	**567.505**	**567.505**
Margem líquida(3)	**34,06%**	**33,84%**
Lucro líquido do período	**193.297**	**192.075**
Total do patrimônio Líquido	**406.006**	**406.006**
Retorno sobre o Patrimônio Líquido(4)	**47,60%**	**47,30%**

(1) A margem bruta corresponde ao quociente da divisão do lucro bruto pela receita operacional líquida do período de 12 (doze) meses findo em 31 de dezembro de 2024 da VCA Construtora.

(2) A margem operacional corresponde ao quociente da divisão do lucro antes do imposto de renda e da contribuição social pela receita operacional líquida do período de 12 (doze) meses findo em 31 de dezembro de 2024 da VCA Construtora.

(3) A margem líquida é calculada por meio da divisão do lucro líquido do período pela receita operacional líquida do período de 12 (doze) meses findo em 31 de dezembro de 2024 da VCA Construtora.

(4) O retorno sobre o patrimônio líquido é calculado através da divisão do lucro líquido do período de 12 (doze) meses findo em 31 de dezembro de 2024 pelo total do patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2024 da VCA Construtora.

(5) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos estimados da Oferta, sendo os recursos brutos no montante de $ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), deduzidos das comissões e despesas estimadas da Oferta no valor de R$ 1.222.000,00 (um milhão duzentos e vinte e dois mil reais), perfazendo o montante de R$ 18.778.000,00 (dezoito milhões e setecentos e oitenta e oito mil reais), após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta.



12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios.

12.5.1. Informações da Devedora, da VCA Construtora e da Yah

12.5.1. Devedora

Descrever sumariamente o histórico do emissor (1.1.)

A Devedora é uma Sociedade de Propósito Específico (SPE), constituída sob a forma de sociedade limitada de direito privado, com o objetivo exclusivo de desenvolver o empreendimento imobiliário denominado Kahakai Porto Seguro. O referido empreendimento está localizado na cidade de Santa Cruz Cabrália, Bahia, e integra o portfólio da Rede YAH, reconhecida por projetos inovadores voltados à hospitalidade, bem-estar e sustentabilidade.

Descrever sumariamente as atividades principais desenvolvidas pelo emissor e suas controladas (1.2)

A atividade desempenhada pela Kahakai é a incorporação de empreendimento imobiliário.

Indicar a aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios do emissor (1.11.)

Não se aplica.

Indicar alterações significativas na forma de condução dos negócios do emissor (1.14)

Não se aplica.

Identificar o acionista ou grupo de acionistas controladores, indicando em relação a cada um deles (6.1):

YAH AMAZING HOSPITALITY LTDA.	
Razão social	YAH AMAZING HOSPITALITY LTDA.
Nacionalidade	Brasileira
CPF/CNPJ	47.971.905/0001-72
quantidade de ações detidas, por classe e espécie	50.000 quotas
percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie	100%
percentual detido em relação ao total do capital social	100%
se participa de acordo de acionistas	N/A
se o acionista for pessoa jurídica, lista contendo as informações referidas nos subitens "a" a "d" acerca de seus controladores diretos e indiretos, até os controladores que sejam pessoas naturais, ainda que tais informações sejam tratadas como sigilosas por força de negócio jurídico ou pela legislação do país em que forem constituídos ou domiciliados o sócio ou controlador	Tabelas abaixo.



YAH AMAZING HOSPITALITY LTDA.	
se o acionista for residente ou domiciliado no exterior, o nome ou denominação social e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do seu mandatário ou representante legal no País	Não aplicável.
data da última alteração	05/08/2024

VCA CONSTRUTORA LTDA.	
Razão social	VCA CONSTRUTORA LTDA.
Nacionalidade	Brasileira
CPF/CNPJ	15.464.677/0001-58
quantidade de ações detidas, por classe e espécie	100%
se participa de acordo de acionistas	N/A
se o acionista for pessoa jurídica, lista contendo as informações referidas nos subitens "a" a "d" acerca de seus controladores diretos e indiretos, até os controladores que sejam pessoas naturais, ainda que tais informações sejam tratadas como sigilosas por força de negócio jurídico ou pela legislação do país em que forem constituídos ou domiciliados o sócio ou controlador	Tabelas abaixo.
se o acionista for residente ou domiciliado no exterior, o nome ou denominação social e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do seu mandatário ou representante legal no País	Não aplicável.
data da última alteração	07/10/2024

SUERLON COUTO DE JESUS	
Nome	SUERLON COUTO DE JESUS
Nacionalidade	Brasileira
CPF/CNPJ	656.423.415-53
quantidade de ações detidas, por classe e espécie	17,50%



ROBÉRIO COUTO DE JESUS	
Nome	ROBÉRIO COUTO DE JESUS
Nacionalidade	Brasileira
CPF/CNPJ	450.690.855-49
quantidade de ações detidas, por classe e espécie	17,50%

GEDEL PEREIRA DO COUTO	
Nome	GEDEL PEREIRA DO COUTO
Nacionalidade	Brasileira
CPF/CNPJ	021.392.865-53
quantidade de ações detidas, por classe e espécie	20%

JARDEL CARDOZO COUTO	
Nome	JARDEL CARDOZO COUTO
Nacionalidade	Brasileira
CPF/CNPJ	002.435.545-32
quantidade de ações detidas, por classe e espécie	40%

PEDRO DURVAL RIZZO ARAUJO	
Nome	PEDRO DURVAL RIZZO ARAUJO
Nacionalidade	Brasileira
CPF/CNPJ	403.459.618-03
quantidade de ações detidas, por classe e espécie	5%

Descrever as principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal do emissor, identificando (7.1.):

A administração da Devedora caberá isoladamente: ao não Sócio Jardel Cardozo Couto, ao não Sócio Gedel Pereira Do Couto, ao não Sócio Robério Couto De Jesus e ao não Sócio Suerlon Couto De Jesus, com os poderes e atribuições de representação ativa e passiva na sociedade, judicial e extrajudicialmente, podendo praticar todos os atos compreendidos no objeto social, sempre de interesse da sociedade, autorizado o uso do nome empresarial, vedado, no entanto, fazê-lo em atividades estranhas ao interesse social ou assumir obrigações seja em favor de qualquer dos cotistas ou de terceiros, bem como onerar ou alienar bens imóveis da sociedade, sem autorização dos outros sócios.

a) Políticas de indicação e preenchimento de cargos:

A Devedora não possui políticas específicas de indicação e preenchimento de cargos, embora o façam em termos alinhados com o mercado aos quais são inseridas, realizando análises criteriosas dos perfis de candidatos conforme atribuições do cargo.



(b) Mecanismos de avaliação de desempenho:

A Devedora não adota política específica de avaliação de desempenho de seus profissionais, embora mantenham vigente a preocupação com suas evoluções e com o desenvolvimento em termos satisfatórios das atividades de cada um de seus setores.

(c) Regras de identificação e administração de conflitos de interesses:

Ainda, a Devedora não adotou, até o momento, procedimentos e/ou regras específicas para identificação e administração de conflitos de interesses, embora mantenham-se atentas à temática, visando sobretudo o não impacto negativo de tais conflitos às suas atividades.

(d) Indicação por órgão (i) do número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de gênero; (ii) do número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de cor ou raça: (iii) do número total de membros agrupados por outros atributos de diversidade que a Devedora entenda relevantes:

Não aplicável.

(e) Objetivos específicos que a Devedora possua com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração e de seu conselho fiscal (quando instalado):

Não aplicável.

(f) Papel dos órgãos de administração na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima:

Não há, no momento, na estrutura da Devedora, designação específica para a função de avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima.

Em relação à remuneração reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal, elaborar tabela com o seguinte conteúdo (8.2.):

Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2024 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	**Diretoria Executiva**	**Conselho Fiscal**	**Total**
Nº Total de membros	0	3	0	3
Nº Total de membros remunerados	0	0	0	0
Remuneração fixa anual (R$)				
Salário ou pró-labore	0	0	0	0
Benefícios diretos e indiretos	0	0	0	0
Participação em comitês	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Descrição de outras remunerações fixas	0	0	0	0
Remuneração variável (R$)				
Bônus	0	0	0	0
Participação nos resultados	0	0	0	0
Participação em reuniões	0	0	0	0
Comissões	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Descrição de outras remunerações variáveis	0	0	0	0
Pós-emprego	0	0	0	0
Cessação do cargo	0	0	0	0
Baseada em ações, incluindo opções	0	0	0	0
Observação	0	0	0	0
Total da Remuneração	0	0	0	0



Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2023 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal	Total
Nº Total de membros	0	3	0	3
Nº Total de membros remunerados	0	0	0	0
Remuneração fixa anual (R$)				
Salário ou pró-labore	0	0	0	0
Benefícios diretos e indiretos	0	0	0	0
Participação em comitês	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Descrição de outras remunerações fixas	0	0	0	0
Remuneração variável (R$)				
Bônus	0	0	0	0
Participação nos resultados	0	0	0	0
Participação em reuniões	0	0	0	0
Comissões	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Descrição de outras remunerações variáveis	0	0	0	0
Pós-emprego	0	0	0	0
Cessação do cargo	0	0	0	0
Baseada em ações, incluindo opções	0	0	0	0
Observação	0	0	0	0
Total da Remuneração	0	0	0	0

Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2022 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal	Total
Nº Total de membros	0	3	0	3
Nº Total de membros remunerados	0	0	0	0
Remuneração fixa anual (R$)				
Salário ou pró-labore	0	0	0	0
Benefícios diretos e indiretos	0	0	0	0
Participação em comitês	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Descrição de outras remunerações fixas	0	0	0	0
Remuneração variável (R$)				
Bônus	0	0	0	0
Participação nos resultados	0	0	0	0
Participação em reuniões	0	0	0	0
Comissões	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Descrição de outras remunerações variáveis	0	0	0	0
Pós-emprego	0	0	0	0
Cessação do cargo	0	0	0	0
Baseada em ações, incluindo opções	0	0	0	0
Observação	0	0	0	0
Total da Remuneração	0	0	0	0



Com exceção das operações que se enquadrem nas hipóteses do art. 3º, II, "a", "b" e "c", do anexo F, informar, em relação às transações com partes relacionadas que, segundo as normas contábeis, devam ser divulgadas nas demonstrações financeiras individuais ou consolidadas do emissor e que tenham sido celebradas no último exercício social ou estejam em vigor no exercício social corrente (11.2):

Parte Relacionada	Data transação	Montante envolvido (R$)	Saldo existente em 31 de dezembro de 2024	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Sócios	N/A	N/A	N/A	N/A	Caixa Compartilhado	N/A
Relação com o emissor	N/A					
Objeto contrato	N/A					
Garantia e seguros	N/A					
Rescisão ou extinção	N/A					
Natureza e razão para a operação	N/A					
Posição contratual do emissor	N/A					
Especificar	N/A					

Elaborar tabela contendo as seguintes informações sobre o capital social (12.1.):

Tipo Capital	Sociedade por quotas de responsabilidade limitada
Valor do capital (R$)	R$ 50 (cinquenta mil reais)
Prazo de integralização	N/A
Quantidade de quotas emitidas	50 (cinquenta mil)
Quantidade de quotas subscritas	0
Quantidade de quotas integralizadas	50 (cinquenta mil)
Prazo para integralização do capital ainda não integralizado, separado por classe e espécie	N/A
Quantidade de quotas autorizadas para novas emissões	N/A
títulos conversíveis em quotas e condições para conversão	N/A

Descrever outros valores mobiliários emitidos no Brasil que não sejam ações e que não tenham vencido ou sido resgatados, indicando (12.3.):

A Devedora não emitiu outros valores mobiliários no Brasil que não sejam ações/quotas e que não tenham vencido ou sido resgatados;

12.5.2. Yah

Descrever sumariamente o histórico do emissor (1.1.)

A Rede YAH atua na gestão de imóveis de praia ligados à VCA Construtora e aposta em um modelo de uso inteligente: o imóvel pertence ao proprietário, que pode utilizá-lo quando quiser, alugá-lo com estrutura profissional ou trocar estadias em outros locais do litoral nordestino em que a rede opera. Trata-se de uma resposta inovadora, prática e afetiva às limitações que há muito tempo acompanham a segunda moradia.



Descrever sumariamente as atividades principais desenvolvidas pelo emissor e suas controladas (1.2)

A atividade desempenhada pela Yah é a incorporação de empreendimentos imobiliários.

Indicar a aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios do emissor (1.11.)

Não se aplica.

Indicar alterações significativas na forma de condução dos negócios do emissor (1.14)

Não se aplica.

Identificar o acionista ou grupo de acionistas controladores, indicando em relação a cada um deles (6.1):

VCA CONSTRUTORA LTDA.	
Razão social	VCA CONSTRUTORA LTDA.
Nacionalidade	Brasileira
CPF/CNPJ	15.464.677/0001-58
quantidade de ações detidas, por classe e espécie	100%
se participa de acordo de acionistas	N/A
se o acionista for pessoa jurídica, lista contendo as informações referidas nos subitens "a" a "d" acerca de seus controladores diretos e indiretos, até os controladores que sejam pessoas naturais, ainda que tais informações sejam tratadas como sigilosas por força de negócio jurídico ou pela legislação do país em que forem constituídos ou domiciliados o sócio ou controlador	Tabelas abaixo.
se o acionista for residente ou domiciliado no exterior, o nome ou denominação social e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do seu mandatário ou representante legal no País	Não aplicável.
data da última alteração	07/10/2024

SUERLON COUTO DE JESUS	
Nome	SUERLON COUTO DE JESUS
Nacionalidade	Brasileira
CPF/CNPJ	656.423.415-53
quantidade de ações detidas, por classe e espécie	17,50%



ROBÉRIO COUTO DE JESUS	
Nome	ROBÉRIO COUTO DE JESUS
Nacionalidade	Brasileira
CPF/CNPJ	450.690.855-49
quantidade de ações detidas, por classe e espécie	17,50%

GEDEL PEREIRA DO COUTO	
Nome	GEDEL PEREIRA DO COUTO
Nacionalidade	Brasileira
CPF/CNPJ	021.392.865-53
quantidade de ações detidas, por classe e espécie	20%

JARDEL CARDOZO COUTO	
Nome	JARDEL CARDOZO COUTO
Nacionalidade	Brasileira
CPF/CNPJ	002.435.545-32
quantidade de ações detidas, por classe e espécie	40%

PEDRO DURVAL RIZZO ARAUJO	
Nome	PEDRO DURVAL RIZZO ARAUJO
Nacionalidade	Brasileira
CPF/CNPJ	403.459.618-03
quantidade de ações detidas, por classe e espécie	5%

Descrever as principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal do emissor, identificando (7.1.):

A Yah não possui conselho de administração e tampouco conselho fiscal. A administração da Yah caberá isoladamente ao não Sócio Jardel Cardozo Couto nacionalidade brasileira, nascido em 19/03/1982, casado em separação de bens, ao não Sócio Gedel Pereira Do Couto, ao não Sócio Robério Couto De Jesus, ao não Sócio Suerlon Couto De Jesus, com os poderes e atribuições de representação ativa e passiva na sociedade, judicial e extrajudicialmente, podendo praticar todos os atos compreendidos no objeto social, sempre de interesse da sociedade, autorizado o uso do nome empresarial, vedado, no entanto, fazê-lo em atividades estranhas ao interesse social ou assumir obrigações seja em favor de qualquer dos cotistas ou de terceiros, bem como onerar ou alienar bens imóveis da sociedade, sem autorização dos outros sócios.

a) Políticas de indicação e preenchimento de cargos:

A Yah não possui políticas específicas de indicação e preenchimento de cargos, embora o façam em termos alinhados com o mercado aos quais são inseridas, realizando análises criteriosas dos perfis de candidatos conforme atribuições do cargo.



(b) Mecanismos de avaliação de desempenho:

A Yah não adota política específica de avaliação de desempenho de seus profissionais, embora mantenham vigente a preocupação com suas evoluções e com o desenvolvimento em termos satisfatórios das atividades de cada um de seus setores.

(c) Regras de identificação e administração de conflitos de interesses:

Ainda, a Yah não adotou, até o momento, procedimentos e/ou regras específicas para identificação e administração de conflitos de interesses, embora mantenham-se atentas à temática, visando sobretudo o não impacto negativo de tais conflitos às suas atividades.

(d) Indicação por órgão (i) do número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de gênero; (ii) do número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de cor ou raça: (iii) do número total de membros agrupados por outros atributos de diversidade que a Devedora entenda relevantes:

Não aplicável.

(e) Objetivos específicos que a Devedora possua com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração e de seu conselho fiscal (quando instalado):

Não aplicável.

(f) Papel dos órgãos de administração na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima:

Não há, no momento, na estrutura da Yah, designação específica para a função de avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima.

Em relação à remuneração reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal, elaborar tabela com o seguinte conteúdo (8.2.):

Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2024 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	**Diretoria Executiva**	**Conselho Fiscal**	**Total**
Nº Total de membros	0	0	0	0
Nº Total de membros remunerados	0	0	0	0
Remuneração fixa anual (mil R$)				
Salário ou pró-labore	0	0	0	0
Benefícios diretos e indiretos	0	0	0	0
Participação em comitês	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Descrição de outras remunerações fixas	0	0	0	0
Remuneração variável (mil R$)				
Bônus	0	0	0	0
Participação nos resultados	0	0	0	0
Participação em reuniões	0	0	0	0
Comissões	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Descrição de outras remunerações variáveis	0	0	0	0
Pós-emprego	0	0	0	0
Cessação do cargo	0	0	0	0
Baseada em ações, incluindo opções	0	0	0	0
Observação	0	0	0	0
Total da Remuneração	0	0	0	0



Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2023 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	**Diretoria Executiva**	**Conselho Fiscal**	**Total**
Nº Total de membros	0	0	0	0
Nº Total de membros remunerados	0	0	0	0
Remuneração fixa anual (mil R$)				
Salário ou pró-labore	0	0	0	0
Benefícios diretos e indiretos	0	0	0	0
Participação em comitês	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Descrição de outras remunerações fixas	0	0	0	0
Remuneração variável (mil R$)				
Bônus	0	0	0	0
Participação nos resultados	0	0	0	0
Participação em reuniões	0	0	0	0
Comissões	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Descrição de outras remunerações variáveis	0	0	0	0
Pós-emprego	0	0	0	0
Cessação do cargo	0	0	0	0
Baseada em ações, incluindo opções	0	0	0	0
Observação	0	0	0	0
Total da Remuneração	0	0	0	0

Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2022 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	**Diretoria Executiva**	**Conselho Fiscal**	**Total**
Nº Total de membros	0	0	0	0
Nº Total de membros remunerados	0	0	0	0
Remuneração fixa anual (mil R$)				
Salário ou pró-labore	0	0	0	0
Benefícios diretos e indiretos	0	0	0	0
Participação em comitês	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Descrição de outras remunerações fixas	0	0	0	0
Remuneração variável (mil R$)				
Bônus	0	0	0	0
Participação nos resultados	0	0	0	0
Participação em reuniões	0	0	0	0
Comissões	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Descrição de outras remunerações variáveis	0	0	0	0
Pós-emprego	0	0	0	0
Cessação do cargo	0	0	0	0
Baseada em ações, incluindo opções	0	0	0	0
Observação	0	0	0	0
Total da Remuneração	0	0	0	0



Com exceção das operações que se enquadrem nas hipóteses do art. 3º, II, "a", "b" e "c", do anexo F, informar, em relação às transações com partes relacionadas que, segundo as normas contábeis, devam ser divulgadas nas demonstrações financeiras individuais ou consolidadas do emissor e que tenham sido celebradas no último exercício social ou estejam em vigor no exercício social corrente (11.2):

Não houve transações com partes relacionadas no último exercício social ou estejam em vigor no exercício social corrente.

Elaborar tabela contendo as seguintes informações sobre o capital social (12.1.):

Tipo Capital	Sociedade por quotas de responsabilidade limitada
Valor do capital (R$)	R$ 1.000
Prazo de integralização	N/A
Quantidade de quotas emitidas	1.000
Quantidade de quotas subscritas	N/A
Quantidade de quotas integralizadas	1.000
Prazo para integralização do capital ainda não integralizado, separado por classe e espécie	N/A
Quantidade de quotas autorizadas para novas emissões	N/A
títulos conversíveis em quotas e condições para conversão	N/A

Descrever outros valores mobiliários emitidos no Brasil que não sejam ações e que não tenham vencido ou sido resgatados, indicando (12.3.):

A Yah não emitiu outros valores mobiliários no Brasil que não sejam ações/quotas e que não tenham vencido ou sido resgatados.

12.5.3. VCA Construtora

Descrever sumariamente o histórico do emissor (1.1.)

Desde 2017, a VCA Construtora ajuda **mais de 10 mil famílias a realizar o sonho da casa própria,** causando uma verdadeira revolução urbana na cidade, acelerando a valorização e criando grandes vetores de crescimento.

Com sede administrativa em Vitória da Conquista (BA), empreendimentos e filiais em: Guanambi (BA), Barreiras (BA), Alagoinhas (BA), Barra Grande (BA), Juazeiro (BA) e Petrolina (PE). Somos uma das empresas mais sólidas do ramo imobiliário regional, **gerando empregos para mais de 2 mil pessoas** e comercializando ao todo 1,6 bilhões de reais em imóveis numa cartela diversificada de produtos.

Fonte: VCA Construtora/2025, com base nas Demonstrações Financeiras de 31/12/2024

Descrever sumariamente as atividades principais desenvolvidas pelo emissor e suas controladas (1.2)

A estrutura de negócios da VCA Construtora é segmentada em três pilares estratégicos, permitindo uma gestão eficiente e alinhada às particularidades de cada segmento:



1. Residencial: Voltado para a incorporação de empreendimentos habitacionais, abrangendo desde produtos econômicos dentro do programa Minha Casa Minha Vida até empreendimentos de médio e alto padrão. Esse segmento continua sendo um dos principais motores de crescimento da empresa, representando 71,76% do VGV total em 2024. A estratégia no segmento inclui a diferenciação dos produtos por meio de tecnologia, design inovador e experiência do cliente aprimorada. Fonte: VCA Construtora/2025, com base nas Demonstrações Financeiras de 31/12/2024

2. Praia: Segmento focado em empreendimentos localizados no litoral, voltados para segundas residências e investimentos em turismo. Em 2024, foram vendidas 984 unidades nesse segmento, consolidando a presença da VCA em regiões estratégicas e aproveitando o crescimento do mercado de imóveis voltados para lazer e investimento. A participação do braço praia chegou a 28,23% das vendas da empresa em 2024.

Fonte: VCA Construtora/2025, com base nas Demonstrações Financeiras de 31/12/2024

Indicar a aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios do emissor (1.11.)

Não se aplica.

Indicar alterações significativas na forma de condução dos negócios do emissor (1.14)

Não se aplica.

Identificar o acionista ou grupo de acionistas controladores, indicando em relação a cada um deles (6.1):

SUERLON COUTO DE JESUS	
Nome	SUERLON COUTO DE JESUS
Nacionalidade	Brasileira
CPF/CNPJ	656.423.415-53
quantidade de ações detidas, por classe e espécie	17,50%
se participa de acordo de acionistas	N/A
se o acionista for pessoa jurídica, lista contendo as informações referidas nos subitens "a" a "d" acerca de seus controladores diretos e indiretos, até os controladores que sejam pessoas naturais, ainda que tais informações sejam tratadas como sigilosas por força de negócio jurídico ou pela legislação do país em que forem constituídos ou domiciliados o sócio ou controlador	Não aplicável.
se o acionista for residente ou domiciliado no exterior, o nome ou denominação social e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do seu mandatário ou representante legal no País	Não aplicável.



ROBÉRIO COUTO DE JESUS	
Nome	ROBÉRIO COUTO DE JESUS
Nacionalidade	Brasileira
CPF/CNPJ	450.690.855-49
quantidade de ações detidas, por classe e espécie	17,50%
se participa de acordo de acionistas	N/A
se o acionista for pessoa jurídica, lista contendo as informações referidas nos subitens "a" a "d" acerca de seus controladores diretos e indiretos, até os controladores que sejam pessoas naturais, ainda que tais informações sejam tratadas como sigilosas por força de negócio jurídico ou pela legislação do país em que forem constituídos ou domiciliados o sócio ou controlador	Não aplicável.
se o acionista for residente ou domiciliado no exterior, o nome ou denominação social e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do seu mandatário ou representante legal no País	Não aplicável.

GEDEL PEREIRA DO COUTO	
Nome	GEDEL PEREIRA DO COUTO
Nacionalidade	Brasileira
CPF/CNPJ	021.392.865-53
quantidade de ações detidas, por classe e espécie	20%
se participa de acordo de acionistas	N/A
se o acionista for pessoa jurídica, lista contendo as informações referidas nos subitens "a" a "d" acerca de seus controladores diretos e indiretos, até os controladores que sejam pessoas naturais, ainda que tais informações sejam tratadas como sigilosas por força de negócio jurídico ou pela legislação do país em que forem constituídos ou domiciliados o sócio ou controlador	Não aplicável.
se o acionista for residente ou domiciliado no exterior, o nome ou denominação social e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do seu mandatário ou representante legal no País	Não aplicável.



JARDEL CARDOZO COUTO	
Nome	JARDEL CARDOZO COUTO
Nacionalidade	Brasileira
CPF/CNPJ	002.435.545-32
quantidade de ações detidas, por classe e espécie	40%
se participa de acordo de acionistas	N/A
se o acionista for pessoa jurídica, lista contendo as informações referidas nos subitens "a" a "d" acerca de seus controladores diretos e indiretos, até os controladores que sejam pessoas naturais, ainda que tais informações sejam tratadas como sigilosas por força de negócio jurídico ou pela legislação do país em que forem constituídos ou domiciliados o sócio ou controlador	Não aplicável.
se o acionista for residente ou domiciliado no exterior, o nome ou denominação social e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do seu mandatário ou representante legal no País	Não aplicável.

PEDRO DURVAL RIZZO ARAUJO	
Nome	PEDRO DURVAL RIZZO ARAUJO
Nacionalidade	Brasileira
CPF/CNPJ	403.459.618-03
quantidade de ações detidas, por classe e espécie	5%
se participa de acordo de acionistas	N/A
se o acionista for pessoa jurídica, lista contendo as informações referidas nos subitens "a" a "d" acerca de seus controladores diretos e indiretos, até os controladores que sejam pessoas naturais, ainda que tais informações sejam tratadas como sigilosas por força de negócio jurídico ou pela legislação do país em que forem constituídos ou domiciliados o sócio ou controlador	Não aplicável.
se o acionista for residente ou domiciliado no exterior, o nome ou denominação social e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do seu mandatário ou representante legal no País	Não aplicável.

Descrever as principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal do emissor, identificando (7.1.):

a) Políticas de indicação e preenchimento de cargos:

A VCA Construtora não possui políticas específicas de indicação e preenchimento de cargos, embora o façam em termos alinhados com o mercado aos quais são inseridas, realizando análises criteriosas dos perfis de candidatos conforme atribuições do cargo.



(b) Mecanismos de avaliação de desempenho:

A VCA Construtora não adota política específica de avaliação de desempenho de seus profissionais, embora mantenham vigente a preocupação com suas evoluções e com o desenvolvimento em termos satisfatórios das atividades de cada um de seus setores.

(c) Regras de identificação e administração de conflitos de interesses:

Ainda, a VCA Construtora não adotou, até o momento, procedimentos e/ou regras específicas para identificação e administração de conflitos de interesses, embora mantenham-se atentas à temática, visando sobretudo o não impacto negativo de tais conflitos às suas atividades.

(d) Indicação por órgão (i) do número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de gênero; (ii) do número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de cor ou raça: (iii) do número total de membros agrupados por outros atributos de diversidade que a Devedora entenda relevantes:

Não aplicável.

(e) Objetivos específicos que a Devedora possua com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração e de seu conselho fiscal (quando instalado):

Não aplicável.

(f) Papel dos órgãos de administração na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima:

Não há, no momento, na estrutura da VCA Construtora, designação específica para a função de avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima.

Em relação à remuneração reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal, elaborar tabela com o seguinte conteúdo (8.2.):

Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2024 - Valores Anuais (em milhares)				
	Conselho de Administração	**Diretoria Executiva**	**Conselho Fiscal**	**Total**
Nº Total de membros	0	3	0	3
Nº Total de membros remunerados	0	3	0	3
Remuneração fixa anual (mil R$)				
Salário ou pró-labore	0	2.140	0	2.140
Benefícios diretos e indiretos	0	0	0	0
Participação em comitês	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Descrição de outras remunerações fixas	0	0	0	0
Remuneração variável (R$)				
Bônus	0	0	0	0
Participação nos resultados	0	0	0	0
Participação em reuniões	0	0	0	0
Comissões	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Descrição de outras remunerações variáveis	0	0	0	0
Pós-emprego	0	0	0	0
Cessação do cargo	0	0	0	0
Baseada em ações, incluindo opções	0	0	0	0
Observação	0	0	0	0
Total da Remuneração	0	0	0	0



Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2023 - Valores Anuais (em milhares)				
	Conselho de Administração	**Diretoria Executiva**	**Conselho Fiscal**	**Total**
Nº Total de membros	0	3	0	3
Nº Total de membros remunerados	0	3	0	3
Remuneração fixa anual (mil R$)				
Salário ou pró-labore	0	2.016	0	2.016
Benefícios diretos e indiretos	0	0	0	0
Participação em comitês	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Descrição de outras remunerações fixas	0	0	0	0
Remuneração variável (R$)				
Bônus	0	0	0	0
Participação nos resultados	0	0	0	0
Participação em reuniões	0	0	0	0
Comissões	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Descrição de outras remunerações variáveis	0	0	0	0
Pós-emprego	0	0	0	0
Cessação do cargo	0	0	0	0
Baseada em ações, incluindo opções	0	0	0	0
Observação	0	0	0	0
Total da Remuneração	0	0	0	0

Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2022 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	**Diretoria Executiva**	**Conselho Fiscal**	**Total**
Nº Total de membros	0	3	0	3
Nº Total de membros remunerados	0	3	0	3
Remuneração fixa anual (mil R$)				
Salário ou pró-labore	0	2.016	0	2.016
Benefícios diretos e indiretos	0	0	0	0
Participação em comitês	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Descrição de outras remunerações fixas	0	0	0	0
Remuneração variável (mil R$)				
Bônus	0	0	0	0
Participação nos resultados	0	0	0	0
Participação em reuniões	0	0	0	0
Comissões	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Descrição de outras remunerações variáveis	0	0	0	0
Pós-emprego	0	0	0	0
Cessação do cargo	0	0	0	0
Baseada em ações, incluindo opções	0	0	0	0
Observação	0	0	0	0
Total da Remuneração	0	0	0	0



Com exceção das operações que se enquadrem nas hipóteses do art. 3º, II, "a", "b" e "c", do anexo F, informar, em relação às transações com partes relacionadas que, segundo as normas contábeis, devam ser divulgadas nas demonstrações financeiras individuais ou consolidadas do emissor e que tenham sido celebradas no último exercício social ou estejam em vigor no exercício social corrente (11.2):

Parte Relacionada	Data transação	Montante envolvido (R$)	Saldo existente em 31 de dezembro de 2024	Duração	Empréstimo ou outro ripo de dívida	Taxa de juros cobrados
Sócios	31/12/2024	8.170	8.170	N/A	Caixa Compartilhado	N/A
Relação com o emissor	Sócio					
Objeto contrato	Caixa compartilhado					
Garantia e seguros	N/A					
Rescisão ou extinção	N/A					
Natureza e razão para a operação	Caixa compartilhado					
Posição contratual do emissor	Credora					
Especificar	N/A					

Elaborar tabela contendo as seguintes informações sobre o capital social (12.1.):

Tipo Capital	Sociedade por quotas de responsabilidade limitada
Valor do capital (R$)	R$ 16.000
Prazo de integralização	N/A
Quantidade de quotas emitidas	16.000
Quantidade de quotas subscritas	N/A
Quantidade de quotas integralizadas	16.000
Prazo para integralização do capital ainda não integralizado, separado por classe e espécie	N/A
Quantidade de quotas autorizadas para novas emissões	N/A
títulos conversíveis em quotas e condições para conversão	N/A

Descrever outros valores mobiliários emitidos no Brasil que não sejam ações e que não tenham vencido ou sido resgatados, indicando (12.3.):

A VCA Construtora não emitiu outros valores mobiliários no Brasil que não sejam ações/quotas e que não tenham vencido ou sido resgatados.



13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES

13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre coordenadores e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais ao fundo, contemplando: a) vínculos societários existentes; b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da oferta

Relacionamento entre o Distribuidor/Securitizadora e a Devedora

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, o Distribuidor não possui qualquer outro relacionamento relevante com a Devedora ou seu conglomerado econômico.

Relacionamento entre o Distribuidor e o Agente Fiduciário dos CRI

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Distribuidor e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com o Agente Fiduciário. O Distribuidor e o Agente Fiduciário não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Distribuidor e o Agente Fiduciário. O Distribuidor, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de agente fiduciário nas emissões de valores mobiliários em que atua. O Agente Fiduciário presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Distribuidor. As partes entendem não haver conflito resultante do relacionamento acima descrito.

Relacionamento entre o Distribuidor e o Escriturador

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, não há qualquer relação societária ou relação de exclusividade na prestação dos serviços entre as partes deste item. As partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Relacionamento entre o Distribuidor e o Banco Liquidante

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, não há qualquer relação societária ou relação de exclusividade na prestação dos serviços entre as partes deste item. As partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Relacionamento entre o Distribuidor e o Auditor Independente do Patrimônio Separado

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, não há qualquer relação societária ou relação de exclusividade na prestação dos serviços entre as partes deste item. As partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.



14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

14.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução

O cumprimento pelo Distribuidor das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação, anteriormente à data de concessão do registro automático da Oferta pela CVM ou até a data de liquidação financeira para as obrigações que possam ser verificadas após a concessão dos registros da Oferta, conforme o Contrato de Distribuição, das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes"):

a) Perfeita formalização dos Documentos da Operação (com exceção do Anúncio de Encerramento), entendendo-se como tal a sua assinatura (incluindo seus anexos, quando for o caso) pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes;

b) Registro na JUCEB das Aprovações Societárias, todas necessárias para a realização da Operação de Securitização e a outorga das Garantias, conforme o caso, bem como a assunção de todas as obrigações assumidas nos Documentos da Operação;

c) Registro do Termo de Emissão perante o RTD Competente;

d) Registro do Contrato de Cessão Fiduciária perante o RTD Competente;

e) Prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis competente;

f) Contratação ou aprovação de contratação pela Devedora, conforme aplicável, de todos os prestadores de serviço necessários para a realização da Emissão, incluindo, Agente de Monitoramento e Agente de Medição previamente aprovado entre as Partes, a assessoria jurídica, Agente Fiduciário, Instituição Custodiante, Securitizadora, dentre outros necessários à Emissão;

g) Recebimento de uma via digital do relatório definitivo de auditoria legal (due diligence) realizada pelo assessor legal da Operação de Securitização, devidamente assinado, sem o apontamento de ressalvas, averiguando a possibilidade desta Emissão e a possibilidade de outorga das Garantias, 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;

h) Recebimento pela Securitizadora da Legal Opinion elaborada e assinada com certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil pelo assessor legal da Operação, atestando, sem o apontamento de ressalvas, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a consistência das informações fornecidas pelas partes, com base nas informações apresentadas, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação;

i) A emissão e subscrição de CRI em montante suficiente para efetivar o pagamento do montante objeto da primeira liberação;

j) Registro do Termo de Securitização perante a B3; e

k) Envio de declaração emitida pela Devedora e pelos Fiadores à Securitizadora na forma da minuta constante do Anexo V ao Termo de Emissão.



Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, o Distribuidor poderá decidir pela não continuidade da Oferta, ressalvado que as Condições Precedentes que dependem direta ou indiretamente da atuação da Securitizadora (ou de pessoas a eles vinculadas) e que não foram plenamente verificadas até a divulgação do Anúncio de Início só poderão ensejar a resilição do Contrato de Distribuição, e consequentemente, a revogação da Oferta, se for verificada alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro da Oferta, ou que o fundamentem, e que acarretem o aumento relevante dos riscos assumidos pelos Ofertantes e inerentes à própria Oferta.

A renúncia, pelo Distribuidor, ou a concessão de prazo adicional que o Distribuidor entendeu adequada, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Precedentes não poderá **(i)** ser interpretada como uma renúncia do Distribuidor quanto ao cumprimento, pela Devedora, de suas obrigações previstas neste Contrato de Distribuição; ou **(ii)** impedir, restringir e/ou limitar o exercício, pelo Distribuidor, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

Para informações acerca do risco de não cumprimento das Condições Precedentes e consequente cancelamento do registro da Oferta, veja a Seção "*4. Fatores de Risco*", nas páginas 20 a 28 e seguintes deste Prospecto.

14.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição; e) outras comissões (especificar); f) o custo unitário de distribuição; g) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e h) outros custos relacionados

Custos de Emissão	Agente	Alíquota ou Valor	Total Geral	% do Total
Estruturação	Habitasec	R$ 20.000,00	R$ 22.766,08	1,0%
Distribuição	Habitasec	R$ 10.000,00	R$ 11.383,04	0,5%
Assessor Legal	Freitas Leite	R$ 110.000,00	R$ 117.208,31	5,3%
Assessor Legal 2	NFA	R$ 60.000,00	R$ 70.200,07	3,2%
Estruturação 1	Monte Bravo	R$ 800.000,00	R$ 994.159,31	45,0%
Estruturação 2	Monte Bravo	R$ 870.340,15	R$ 870.340,15	39,4%
Registro CRI*	B3	0,0290% da emissão	R$ 5.800,00	0,3%
Registro CCI*	B3	0,0030% da emissão	R$ 600,00	0,0%
Taxa de Verificação*	CVM	0,03% do CRI	R$ 6.000,00	0,3%
Registro da CCI	VORTX	R$ 20.000,00	R$ 22.766,08	1,0%
Agente Fiduciário – 1ª Parcela	VORTX	R$ 20.000,00	R$ 22.766,08	1,0%
Instituição Custodiante - 1ª Parcela	VORTX	R$ 8.000,00	R$ 9.106,43	0,4%
Escrituração NC	VORTX	R$ 4.000,00	R$ 4.553,22	0,2%
Taxa de Administração do Patrimônio Separado - 1ª parcela	Habitasec	R$ 4.500,00	R$ 5.122,37	0,2%
Taxa Registro Oferta Anbima	Anbima	0,003968% do CRI	R$ 14.169,00	0,6%
Taxa Registro Base de Dados Anbima	Anbima	0,003968% do CRI	R$ 1.416,00	0,1%
Escrituração -1ª parcela	Itaú	R$ 250,00	R$ 250,00	0,0%
Agente de Monitoramento (auditoria juridica e financeira)	Neo Service	R$ 16.800,00	R$ 16.800,00	0,8%
Gráfica	Luz	R$ 9.000,00	R$ 9.000,00	0,4%
Agente de Medição	Harca Engenharia	R$ 6.300,00	R$ 6.702,13	0,3%
Total			**R$ 2.211.108,27**	**100%**

* valores aumentarão conforme alíquota conforme registro das séries 2ª e 3ª e seus respectivos volumes



Custos de Manutenção	Agente	Valor	Total Geral	% do Total
Escrituração	Itaú	R$ 250,00 por mês	R$ 250,00	2,2%
Manutenção de Conta Corrente	Itaú	R$ 79,00 por mês	R$ 79,00	0,7%
Auditoria	Diversos	R$ 320,00 por mês	R$ 320,00	2,8%
Contabilidade	Diversos	R$ 220,00 por mês	R$ 220,00	1,9%
Liquidante	B3	R$ 500,00 por mês	R$ 500,00	4,3%
Taxa de Administração do Patrimônio Separado	Habitasec	R$ 4.500,00 por mês	R$ 5.122,37	44,4%
Agente Fiduciário	VORTX	R$ 20.000,00 por ano	R$ 22.766,08	16,5%
Custódia das CCI	VORTX	R$ 8.000,00 por ano	R$ 9.106,43	6,6%
Escrituração NC	VORTX	R$ 4.000,00 por ano	R$ 4.553,22	3,3%
Agente de Monitoramento (monitoramento da carteira)	Neo Service	R$ 2.000,00 por mes	R$ 2.000,00	1,4%
Agente de Medição	Harca Engenharia	R$ 4.500,00 por mes	R$ 4.787,23	3,5%
Estimativa Total Mês			**R$ 11.526,84**	**87,6%**



15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS

É imprescindível a leitura e análise dos seguintes documentos, conforme arquivados na CVM, e anexos ou incorporados por referência a este Prospecto:

Documentos e Informações anexos a este Prospecto:

(i) Ato Societário da Devedora

(ii) Contrato social da Devedora

(iii) Termo de Securitização

(iv) Termo de Emissão de Notas Comerciais

(v) Demonstrações Financeiras da Devedora referentes aos exercícios sociais encerrados em 2024, 2023 e 2022

(vi) Declaração da Securitizadora

(vii) Declaração do Agente Fiduciário

(viii) Declaração da Instituição Custodiante

Documentos e Informações incorporados por referência a este Prospecto:

(i) Formulário de Referência da Emissora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80 e divulgado via sistema Empresas.Net;

(ii) Demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Emissora, elaborada de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRS), relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022, acompanhadas dos relatórios dos auditores independentes; e

(iii) Estatuto social vigente da Emissora.

Os documentos incorporados por referência a este Prospecto, listados acima, podem ser obtidos na sede social da Emissora, ou nas páginas de internet da CVM, da B3, da Emissora, de acordo com o que segue:

15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas

Formulário de Referência da Emissora

http://www.sistemas.cvm.gov.br (neste website, acessar clicar em "Central de Sistemas", posteriormente no campo "Informações sobre Companhias", selecionar "Consulta de Documentos de Companhias Registradas (abertas, estrangeiras e incentivadas), Dispensadas de Registro e BDR Não Patrocinado", nesta página digitar "HABITASEC SECURITIZADORA S.A." e, em seguida, selecionar no campo "Categoria" o termo "FRE - Formulário de Referência", selecionar o período desejado e na sequência, clicar na opção "Continuar" e, posteriormente, selecionar o formulário de referência a ser consultado e clicar em "Download" ou "Consulta").



15.2. Últimas informações trimestrais, demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, da securitizadora, exceto quando a securitizadora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período

As informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo International Accounting Standards Board (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021 podem ser encontradas no seguinte website:

- https://habitasec.com.br/relacionamento-com-investidores/ (neste website, localizar o documento pretendido).

- https://sistemas.cvm.gov.br/ (neste website, acessar "Informações de Regulados", clicar em "Companhias", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais de Companhias", em seguida "Informações periódicas e eventuais (ITR, DFs, Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercados, entre outros)" buscar por "HABITASEC SECURITIZADORA S.A.", e selecionar "DFP").

É RECOMENDADA AOS INVESTIDORES A LEITURA DESTE PROSPECTO E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA E EM ESPECIAL A SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO", A PARTIR DA PÁGINA 20 DESTE PROSPECTO, BEM COMO A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO CONSTANTE DOS RESPECTIVOS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

15.3. Demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima

As demonstrações financeiras da VCA Construtora, a qual consolida as demonstrações financeiras da Devedora, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, incorporadas a este Prospecto, constantes do Anexo V. **NOS TERMOS DO OFÍCIO INTERNO Nº 1/2025/CVM/SSE/SSE-ASSESSORIA, DE 16 DE MARÇO DE 2025, AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA VCA CONSTRUTORA, POR SE TRATAR DE CONTROLADORA DO CAPITAL SOCIAL DA DEVEDORA, CONSOLIDAM AS INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEVEDORA, BEM COMO, A VCA CONSTRUTORA É COOBRIGADA EM RELAÇÃO ÀS NOTAS COMERCIAIS.**

15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão

Aprovação Societária da Emissora está incorporada a este Prospecto por referência e pode ser acessada no sistema Fundos.NET e Empresas.NET. A Aprovações Societária da Devedora está incorporada a este Prospecto, constante do Anexo I.

15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima

O respectivo Contrato Social ou o respectivo Estatuto Social, conforme aplicável, da Securitizadora, da Devedoras e das Garantidoras, incorporados a este Prospecto, constantes, respectivamente, do Anexo II.

15.6. Termo de securitização de créditos

Termo de Securitização incorporado a este Prospecto, constante do Anexo III.



15.7. Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis

Termos de Emissão e Escritura de Emissão de CCI incorporadas a este Prospecto, constantes do Anexo IV.



16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, conjunto, Jardim Paulistano
CEP: 01451-000, São Paulo - SP
At.: Marcos Ribeiro do Valle Neto / Gerência de Backoffice
Tel.: (11) 3074-4900
E-mail: mrvalle@habitasec.com.br / monitoramento@habitasec.com.br

16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta

Distribuidor:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, conjunto, Jardim Paulistano
CEP: 01451-000, São Paulo - SP
At.: Marcos Ribeiro do Valle Neto / Gerência de Backoffice
Tel.: (11) 3074-4900
E-mail: mrvalle@habitasec.com.br / monitoramento@habitasec.com.br

16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto

Assessor Legal do Distribuidor

FREITAS, LEITE E AVVAD ADVOGADOS
Rua Elvira Ferraz, nº 250, 11º andar, FL Offices, Vila Olímpia,
CEP 04552-040, São Paulo – SP
At.: Fernanda Amaral / Felipe Casali / Bruno Benato
Tel.: (11) 3728-8100
Fax: (11) 3728-8101
E-mail: famaral@freitasleite.com.br, fcasali@freitasleite.com.br e bbenato@freitasleite.com.br
Website: www.freitasleite.com.br

Assessor Legal da Devedora:

NEGRÃO FERRARI SOCIEDADE DE ADVOGADOS
Rua Olimpíadas, nº 134, 9º andar, Vila Olímpia
CEP 04551-000, São Paulo - SP
At.: Carlos Eduardo Peres Ferrari
Tel.: (11) 3047-0777
E-mail: carlos.ferrari@negraoferrari.com.br

16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais

Auditores Independentes da VCA Construtora em relação ao Exercício Social de 2023 e 2024

KPMG AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.
Edf. CEO Salvador Shopping - Torre Londres - Av. Tancredo Neves, 2539 - salas 2308 - Caminho das Árvores, Salvador - BA, 41100-800
Tel.: (71) 3273-7373
E-mail: sRCarvalho@kpmg.com.br



Auditores Independentes da VCA Construtora em relação ao Exercício Social de 2022

RSM BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.
Edf. CEO Salvador Shopping - Av. Tancredo Neves, 2.539 - Pituba, Salvador - BA, 40301-155
Tel.: (71) 99244-0093
E-mail: fabio.martinez@rsmbr.com

16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros
CEP 05425-020, São Paulo – SP
At: Eugênia Souza
Tel.: (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortx.com.br; pu@vortx.com.br (para fins de precificação de ativos)

16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do agente liquidante da emissão

ITAÚ UNIBANCO S.A.
Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Itausa, São Paulo/SP
E-mail: escrituracaorf@itau-unibanco.com.br

16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros
CEP 05425-020, São Paulo-– SP
E-mail: escrituracao@vortx.com.br

16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto ao Distribuidor, às instituições consorciadas e na CVM

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora e a Oferta, bem como sobre este Prospecto, podem ser obtidos junto ao Distribuidor, às instituições consorciadas e na CVM.

16.9. Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

Para fins do disposto no artigo 27, inciso I, alínea "c" da Resolução CVM 160, a declaração da Emissora de que seu registro de emissor se encontra atualizado encontra-se anexa a este Prospecto no Anexo VI.

16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto

A Emissora declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta, vide Anexo VI deste Prospecto.

O Distribuidor declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pela Emissora são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.



17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS.

Não aplicável.



18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS RELATIVAS À DEVEDORA

Não aplicável



19. INFORMAÇÕES ADICIONAIS EM ATENDIMENTO ÀS REGRAS E PROCEDIMENTOS DE OFERTAS PÚBLICAS DA ANBIMA.

19.1. Governança Corporativa

Nos termos do artigo 4º, do Título III, Capítulo III, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, o Distribuidor adotou todos os padrões de diligência no sentido a incentivar a Devedora quanto à adoção de padrões mais elevados de governança corporativa.

19.2. Indicar, caso o lastro seja composto de imóveis: a. Se possui: (i) habite-se, ou, (ii) auto de conclusão, ou (iii) documento equivalente concedido pelo órgão administrativo competente; b. Se representa uma aquisição ou promessa de aquisição de unidades imobiliárias vinculadas a incorporações objeto de financiamento, desde que integrantes de patrimônio de afetação, constituído em conformidade com o disposto na regulação aplicável; e c. Se é constituído por crédito imobiliário devido pelo emissor, independentemente de qualquer evento futuro

O lastro dos CRI é formado por destinação imobiliária, não sendo aplicável o item a. acima. Adicionalmente, o lastro dos CRI não representa uma aquisição ou promessa de aquisição de unidades imobiliárias vinculadas a incorporações objeto de financiamento.

Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais as quais são consideradas crédito imobiliário devido pela Devedora, independentemente de qualquer evento futuro.

19.3. Informar o estado e o município, bem como a diversificação geográfica do lastro

O lastro dos CRI é formado por destinação imobiliária, não sendo aplicável este item.

19.4. Para os CRI cujo lastro seja por destinação imobiliária, indicar: a. Relação exaustiva dos imóveis cujos recursos da emissão serão destinados; e b. Cronograma tentativo incluindo a data limite para destinação total dos recursos oriundos da emissão

Ver Seção "Destinação de Recursos" na página 16 do Prospecto.



ANEXOS

ANEXO I	Ato Societário da Devedora
ANEXO II	Contrato Social da Devedora
ANEXO III	Termo de Securitização
ANEXO IV	Termo de Emissão de Notas Comerciais
ANEXO V	Demonstrações Financeiras da Devedora referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022
ANEXO VI	Declaração da Securitizadora
ANEXO VII	Declaração do Agente Fiduciário
ANEXO VIII	Declaração da Instituição Custodiante

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

Ato Societário da Devedora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA.
CNPJ 47.971.660/0001-83
NIRE 29205428848

ATA DE REUNIÃO DO ÚNICO SÓCIO QUOTISTA
REALIZADA EM 20 DE AGOSTO DE 2025

1. DATA, HORA E LOCAL: Realizada no dia 20 de agosto de 2025, às 16h00, na sede da **KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA.** ("Sociedade"), localizada na cidade de Santa Cruz Cabrália, na Rodovia BR 367, 4888, Mutary, CEP 45.807-000.

2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: Dispensada a publicação de anúncio de convocação, nos termos do § 2º do artigo 1.072 da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), tendo em vista a presença do sócio representando a totalidade do capital social da Sociedade, qual seja: **YAH AMAZING HOSPITALITY LTDA** sociedade empresária limitada, com sede no estado da Bahia na cidade de Vitoria da Conquista, na Avenida Olívia Flores, 1265, sala 63, 3° andar, bairro Candeias CEP 45028610, inscrita no CNPJ sob o n° 47.971.905/0001-72 e com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado da Bahia ("JUCEB") sob o NIRE 29205428953, representada neste ato por seu **ROBERIO COUTO DE JESUS**, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade número 22.473.564-0 SSP/BA, inscrito no CPF sob o nº 450.690.855-49, residente e domiciliado na cidade de Vitória da Conquista, estado da Bahia, na Avenida Olivia Flores, nº 1.251, apartamento 1.102, bairro Candeias, CEP 45.028-610 ("Sócio").

3. MESA: Os trabalhos foram presididos por **Suerlon Couto de Jesus**, e secretariados por **Robério Couto de Jesus**.

4. ORDEM DO DIA: No âmbito da distribuição pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª Séries da 93ª Emissão da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora devidamente registrada junto à CVM na categoria S1, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representado na forma de seu estatuto social ("Securitizadora"), de acordo com a Lei nº 14.430 de 3 de agosto de 2022 ("Lei 14.430/22") e a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Oferta" e "Operação de Securitização", respectivamente) os Sócios da Sociedade se reuniram para apreciar, discutir e deliberar sobre a:

(a) a aprovação da emissão, pela Sociedade, da primeira emissão de notas comerciais, não conversíveis em participação societária, emitidas em 6 (seis) séries, com garantias real e fidejussória, de forma privada, sem qualquer esforço de venda perante investidores ("Emissão" e "Notas Comerciais", respectivamente), bem como a celebração do "*Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias*

Este documento foi assinado digitalmente por Suerlon Couto De Jesus e Roberio Couto De Jesus.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código C3C1-3C1B-7E81-396D.

Este documento foi assinado digitalmente por Suerlon Couto De Jesus e Roberio Couto De Jesus.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código C3C1-3C1B-7E81-396D.

Real e Fidejussória, Emitidas em 6 (Seis) Séries, para Colocação Privada, da Kahakai Beach House SPE Ltda.", a ser celebrada entre, na qualidade de emissora, a Sociedade, e na qualidade de subscritora das Notas Comerciais, a Securitizadora, e, na qualidade de fiadores, (i) a Sócia, (ii) **VCA CONSTRUTORA LTDA.,** sociedade empresária limitada, com sede no estado da Bahia, na cidade de Vitória da Conquista, na Avenida Olívia Flores, nº 1265, 3º andar, bairro Candeias, CEP 45.028-610, inscrita no CNPJ sob o n° 15.464.677/0001-58, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEB sob o NIRE 29203770905 ("VCA Construtora"), (iii) **GEDEL PEREIRA DO COUTO**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão universal de bens com Maria do Céo Couto, empresário, portador da cédula de identidade número 00.652.369-20 SSP/BA, inscrito no CPF sob o nº 021.392.865-53, residente e domiciliado na cidade de Vitória da Conquista, estado da Bahia, na Avenida Fortaleza, nº 686, apartamento 501, bairro Candeias, CEP 45028-524 ("Gedel Couto"); (iv) **JARDEL CARDOZO COUTO**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade número 71.031.995-9 SSP/BA, inscrito no CPF sob o nº 002.435.545-32, residente e domiciliado na cidade de Vitória da Conquista, estado da Bahia, na Rua Dilson Bastos, nº 26, bairro Boa Vista, CEP 45027530 ("Jardel Couto"); (v) **ROBERIO COUTO DE JESUS**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com Maria das Graças Couto, empresário, portador da cédula de identidade número 22.473.564-0 SSP/BA, inscrito no CPF sob o nº 450.690.855-49, residente e domiciliado na cidade de Vitória da Conquista, estado da Bahia, na Avenida Olivia Flores, nº 1.251, apartamento 1.102, bairro Candeias, CEP 45.028-610 ("Roberio Couto"); (vi) **SUERLON COUTO DE JESUS**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com Aurismácia Couto, empresário, portador da cédula de identidade número 44.584.997-5 SSP/BA, inscrito no CPF sob o nº 656.423.415-53, residente e domiciliado na cidade de Vitória da Conquista, estado da Bahia, na Rua Dr. Saul Quadros Filho, nº 415, bairro Boa Vista, CEP 45.027-450 ("Suerlon Couto"); e (vii) **PEDRO DURVAL RIZZO ARAÚJO**, brasileiro, casado sob o regime da separação de bens, com Carolina Santana Maciel Rizzo Araújo, brasileira, inscrita no CPF sob o nº 032.816.155-11, administrador, portador da cédula de identidade número 13.200.049-03 SSP/BA, inscrito no CPF sob o nº 403.459.618-03, residente e domiciliado na cidade de Vitória da Conquista, estado da Bahia, na Av. Erathostenes Menezes, nº 891, bairro Candeias, CEP 45.028-105 ("Pedro Rizzo" e, quando denominada em conjunto com a Sócia, VCA Construtora, Gedel Couto, Jardel Couto, Roberio Couto e Suerlon Couto, "Fiadores") e, na qualidade de intervenientes anuentes para fins de outorga uxória, (i) **MARIA DO CÉO CARDOZO COUTO**, brasileira, casada sob o regime da comunhão universal de bens com **GEDEL PEREIRA DO COUTO** (acima qualificado), professora, portadora da cédula de identidade número 00.607.331-01 SSP/BA, inscrita no CPF sob o nº 799.438.105-72, residente e domiciliada na cidade de Vitória da Conquista, estado da Bahia, na Avenida Fortaleza, nº 686, apartamento 501, bairro Candeias, CEP 45028-524 ("Maria do Céo Couto");(ii) **CLÁUDIA DOS ANJOS PEREIRA COUTO**, brasileira, casada sob o regime da comunhão parcial de bens com **JARDEL CARDOZO COUTO** (acima qualificado), fonoaudióloga, portadora da cédula de identidade número 08.835.527-60 SSP/BA, inscrita no CPF sob o nº 827.898.515-49, residente e domiciliada na cidade de Vitória da Conquista, estado da Bahia, na Rua Dilson Bastos, nº 26, bairro Boa Vista, CEP

Este documento foi assinado digitalmente por Suerlon Couto De Jesus e Roberio Couto De Jesus.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código C3C1-3C1B-7E81-396D.

Este documento foi assinado digitalmente por Suerlon Couto De Jesus e Roberio Couto De Jesus.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código C3C1-3C1B-7E81-396D.

45027530 ("Cláudia Couto"); (iii) **MARIA DAS GRAÇAS TEIXEIRA COUTO**, brasileira, casada sob o regime da comunhão parcial de bens com **ROBERIO COUTO DE JESUS** (acima qualificado), administradora, portadora da cédula de identidade número 21.108.609-6 SSP/BA, inscrita no CPF sob o nº 478.596.445-68, residente e domiciliada na cidade de Vitória da Conquista, estado da Bahia, na Avenida Olivia Flores, nº 1.251, apartamento 1.102, bairro Candeias, CEP 45.028-610 ("Maria das Graças Couto"); e (iv) **AURISMÁCIA DE AZEVEDO LIMA COUTO**, brasileira, casada sob o regime da comunhão parcial de bens com **SUERLON COUTO DE JESUS** (acima qualificado), professora, portadora da cédula de identidade número 04.267.295-36 SSP/BA, inscrita no CPF sob o nº 750.005.555-20, residente e domiciliada na cidade de Vitória da Conquista, estado da Bahia, na Rua Dr. Saul Quadros Filho, nº 415, bairro Boa Vista, CEP 45.027-450 ("Aurismácia Couto" e, quando denominada em conjunto com Maria do Céo Couto, Cláudia Couto e Maria das Graças Couto, "Intervenientes Anuentes" e "Termo de Emissão", respectivamente), sendo certo que a Securitizadora terá direito à totalidade dos créditos devidos pela Sociedade no âmbito da emissão das Notas Comerciais ("Créditos Imobiliários"). As Notas Comerciais contarão com as seguintes características:

(i) Valor Total da Emissão: R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), observada a possibilidade de colocação parcial da Oferta. O Valor Total da Emissão será dividido da seguinte forma entre as Notas Comerciais de cada série: (i) as Notas Comerciais da 1ª Série terão valor total de R$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais), (ii) as Notas Comerciais da 2ª Série terão valor total de R$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais), (iii) as Notas Comerciais da 3ª Série terão valor total de R$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), (iv) as Notas Comerciais da 4ª Série terão valor total de R$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), (v) as Notas Comerciais da 5ª Série terão valor total de R$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), e (vi) as Notas Comerciais 6ª Série terão valor total de R$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais).

(ii) Número da Emissão: a Emissão constitui a 1ª (primeira) emissão de Notas Comerciais da Sociedade;

(iii) Séries: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª;

(iv) Procedimento de Colocação: As Notas Comerciais serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição, de forma que não estão sujeitas ao artigo 19 da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976 ("Lei nº 6.385/76") ou à Resolução CVM nº 160;

(v) Quantidade e Valor Nominal Unitário:40.000 (quarenta mil). A quantidade de Notas Comerciais será dividida da seguinte forma entre as Notas Comerciais de cada série: (i) 12.000 (doze mil) Notas Comerciais da 1ª Série, (ii) 8.000 (oito mil) Notas Comerciais da 2ª Série, (iii) 6.000 (seis mil) Notas Comerciais da 3ª Série, (iv) 4.000 (quatro mil) Notas Comerciais da 4ª Série, (v) 6.000 (seis mil) Notas Comerciais da 5ª Serie, e (vi) 4.000 (quatro mil) Notas Comerciais da 6ª Série;

Este documento foi assinado digitalmente por Suerlon Couto De Jesus e Roberio Couto De Jesus.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código C3C1-3C1B-7E81-396D.

Este documento foi assinado digitalmente por Suerlon Couto De Jesus e Roberio Couto De Jesus.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código C3C1-3C1B-7E81-396D.

(vi) **Data de Vencimento:** 20 de agosto de 2035;

(vii) **Espécie**: as Notas Comerciais serão da espécie com garantia real, nos termos do artigo 85, caput, da Lei das Sociedades por Ações;

(viii) **Forma e Conversibilidade**: as Notas Comerciais não serão conversíveis em ações nos termos do artigo 57 da Lei nº 6.385/76;

(ix) **Preço e Forma de Subscrição e Integralização**: as Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas (i) pelo seu Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização; ou (ii) em uma Data de Integralização posterior, conforme o caso, pelo Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme descrito na Cláusula 6.2 do Termo de Emissão, acrescido de Juros Remuneratórios, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou da última data de pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme o caso, até a data de sua efetiva integralização, observado que o valor de integralização das Notas Comerciais corresponderá ao exato valor de integralização dos CRI ("Preço de Integralização"). As Notas Comerciais serão subscritas na data de assinatura do termo de emissão, pela Securitizadora, e serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, exclusivamente com os recursos oriundos da integralização dos CRI, em uma ou mais datas e tranches (cada uma, uma "Data de Integralização" e "Integralizações", respectivamente);

(x) **Garantias**: em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento de todas as obrigações principais e/ou acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas relativas às Notas Comerciais e demais obrigações pecuniárias ou não assumidas pela Sociedade e/ou pelos Fiadores nos termos dos Documentos da Operação e seus eventuais aditamentos, o que inclui, mas não se limita, o pagamento integral das Notas Comerciais, dos CRI e das despesas da Oferta conforme estabelecido no Termo de Emissão e no Termo de Securitização, assim como o Valor Nominal Unitário, a Atualização Monetária, a Remuneração, bem como todos e quaisquer outros pagamentos devidos pela Sociedade, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, Encargos Moratórios, multas, penalidades moratórias, seguros, prêmios, despesas, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios, e qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e recebimento, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e pelos titulares de CRI, dos valores a eles devidos nas condições constantes do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação ("Obrigações Garantidas"), sem prejuízo da constituição do Fundo de Despesas, Fundo de Obras e Fundo de Reserva, serão constituídas as seguintes garantias:

a. **Fiança:** a fiança a ser prestada pelos Fiadores no âmbito do Termo de Emissão, segundo a qual se comprometem, como solidariamente coobrigados, renunciando ao benefício de ordem, entre si e a Sociedade, e principais

Este documento foi assinado digitalmente por Suerlon Couto De Jesus e Roberio Couto De Jesus.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código C3C1-3C1B-7E81-396D.

Este documento foi assinado digitalmente por Suerlon Couto De Jesus e Roberio Couto De Jesus.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código C3C1-3C1B-7E81-396D.

pagadores por todas as Obrigações Garantidas, incluindo, sem limitação, o pagamento integral dos Créditos Imobiliários e todas as obrigações decorrentes de todos os Documentos da Operação, tendo, também, se comprometido a honrar a Fiança ora prestada, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 277, 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 829, parágrafo único, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, e dos artigos 130, 131 e 794 do Código de Processo Civil;

b. **Cessão Fiduciária:** será constituída, em garantia da Obrigações Garantidas, a cessão fiduciária e a promessa de cessão fiduciária, nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Sociedade, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária ("Contrato de Cessão Fiduciária"), de determinados direitos creditórios de titularidade da Sociedade, decorrentes da comercialização, presente ou futura, das unidades integrantes do "*Condomínio Kahakai*" ("Empreendimento Alvo") descrito no Contrato de Cessão Fiduciária e formalizadas por meio de contratos imobiliários já formalizados e a serem formalizados entre a Sociedade e os respectivos adquirentes ("Contratos Imobiliários"), bem como de eventual sobejo da excussão de garantia constituída sobre o imóvel objeto da matrícula imóvel objeto de matrícula nº 9.388 do Ofício do Registro e Imóveis de Santa Cruz Cabrália/BA ("Créditos Cedidos Fiduciariamente" e "Cessão Fiduciária", respectivamente);

c. **Alienação Fiduciária de Imóvel :** será constituída, em garantia da Obrigações Garantidas, a alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 9.388 do Ofício do Registro de Imóveis de Santa Cruz Cabrália/BA ("Imóvel Alienado Fiduciariamente"), de titularidade da Sociedade, que será formalizada por meio do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre Sociedade, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel" e "Alienação Fiduciária de Imóvel", respectivamente);

(i) Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente ("Atualização Monetária") a partir da primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a próxima data de Data de Pagamento (exclusive), pela variação positiva acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA"), calculado de forma *pro rata temporis,* base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo que o produto da Atualização Monetária das Notas Comerciais será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), seguindo a fórmula constante do Termo de Emissão.

Este documento foi assinado digitalmente por Suerlon Couto De Jesus e Roberio Couto De Jesus.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código C3C1-3C1B-7E81-396D.

Este documento foi assinado digitalmente por Suerlon Couto De Jesus e Roberio Couto De Jesus.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código C3C1-3C1B-7E81-396D.

(xi) Juros Remuneratórios: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes aos percentuais indicados na tabela abaixo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até data do efetivo pagamento, calculados de acordo com a fórmula constante do Termo de Emissão ("Juros Remuneratórios" ou "Remuneração").

Série	Taxa
Notas Comerciais da 1ª Série	9,5000% (cinco inteiros e cinco mil milésimos por cento) ao ano
Notas Comerciais da 2ª Série	10,0000% (dez inteiros por cento) ao ano
Notas Comerciais da 3ª Série	9,5001% (cinco inteiros e cinco mil e um milésimos por cento) ao ano
Notas Comerciais da 4ª Série	10,0001% (dez inteiros e um décimo de milésimo por cento) ao ano
Notas Comerciais da 5ª Série	9,5002% (cinco inteiros e cinco mil e dois milésimos por cento) ao ano
Notas Comerciais da 6ª Série	10,0002% (dez inteiros e dois décimos de milésimo por cento) ao ano

(xii) Amortização Programada: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência das Hipóteses de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, Amortização Antecipada Compulsória, Resgate Antecipado Compulsório, Amortização Antecipada Facultativa ou do Resgate Antecipado Facultativo, nos termos do Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais será amortizado mensalmente, conforme previsto no Anexo I do Termo de Emissão, sendo o último pagamento devido na Data de Vencimento, a ser calculada nos termos da fórmula constante do Termo de Emissão ("Amortização Programada").

(xiii) Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência das Hipóteses de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, Amortização Antecipada Compulsória, Resgate Antecipado Compulsório ou do Resgate Antecipado Facultativo, os Juros Remuneratórios serão pagos, mensalmente, até a Data de Vencimento, conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo I ao Termo de Emissão (cada uma das datas, uma "Data de Pagamento de Remuneração").

(xiv) Amortização Antecipada Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo: A partir da data da Primeira Integralização, até a Data de Vencimento, a Sociedade poderá, a seu exclusivo critério, realizar a amortização antecipada

Este documento foi assinado digitalmente por Suerlon Couto De Jesus e Roberio Couto De Jesus.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código C3C1-3C1B-7E81-396D.

Este documento foi assinado digitalmente por Suerlon Couto De Jesus e Roberio Couto De Jesus.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código C3C1-3C1B-7E81-396D.

facultativa das Notas Comerciais, limitada a 98% (noventa e oito por cento) de seu respectivo Valor Nominal Unitário Atualizado, ou de seu saldo ("Amortização Antecipada Facultativa"), ou o resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais ("Resgate Antecipado Facultativo"), mediante o pagamento, parcial ou integral, conforme aplicável, do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, acrescido (i) dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis* nos termos do Termo de Emissão; (ii) Encargos Moratórios, se for o caso; e (iii) apenas se ocorrer até 15 de setembro de 2028 (inclusive), de prêmio equivalente a 1,00% (um inteiro por cento), multiplicado pela *Duration* (conforme abaixo definido), multiplicado pelo Saldo Devedor dos CRI ou saldo a ser amortizado extraordinariamente (incluindo eventual Remuneração antecipada), conforme o caso ("Prêmio"), observadas as definições presente ao Termo de Emissão.

• "Duration" = equivale à somatória da ponderação dos prazos de vencimento de cada pagamento da Remuneração das Notas Comerciais, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo.

$$D_a = \frac{\sum_{k=1}^{n} \frac{PMT_k}{(1+i)^{\frac{du_k}{252}}} x\, du_k}{SD} x \frac{1}{252}$$

onde:

n = número total de pagamentos considerados.

k = o número de referência de cada um dos pagamentos.

PMTk = soma de cada parcela de Juros Remuneratórios e Amortização Programada.

i = Juros Remuneratórios dos CRI, definidos com 9 casas decimais.

duk = número de dias úteis a decorrer entre a data de pagamento antecipado até a data de cada pagamento.

SD = Saldo devedor dos CRI no dia do respectivo pagamento antecipado

(xv) Amortização Antecipada Compulsória e Resgate Total Compulsório: A partir da presente data e até a integral liquidação dos CRI, as Notas Comerciais deverão ser amortizadas extraordinariamente, de forma compulsória, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado, ou resgatadas antecipadamente, de forma total e compulsória, conforme o caso, com a consequente amortização antecipada dos CRI ou resgate antecipado dos CRI, respectivamente, mensalmente, nas seguintes hipóteses ("Amortização Extraordinária Compulsória" ou "Resgate Total Compulsório", respectivamente): (i) caso, em determinada Data de Verificação, seja constatado o descumprimento da Razão Mínima de Garantia, e seja constatada a existência de recursos remanescentes na Conta do Patrimônio Separado após o cumprimento da Ordem de Pagamentos prevista no Termo de Securitização ("Excedente"), caso em que o Excedente deverá ser direcionado à Amortização Antecipada Compulsória ou Resgate Total Compulsório das Notas Comerciais, no

Este documento foi assinado digitalmente por Suerlon Couto De Jesus e Roberio Couto De Jesus.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código C3C1-3C1B-7E81-396D.

Este documento foi assinado digitalmente por Suerlon Couto De Jesus e Roberio Couto De Jesus.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código C3C1-3C1B-7E81-396D.

limite do necessário ao restabelecimento da Razão Mínima de Garantia, o que na respectiva Data de Pagamento imediatamente subsequente; (ii) caso, em determinada Data de Verificação, seja constatado o descumprimento da Razão Mínima de Garantia, e não seja constatada a existência de Excedente na Conta do Patrimônio Separado, caso em que a Sociedade deverá realizar aporte na Conta do Patrimônio Separado, com recursos próprios, com vistas a realizar a Amortização Antecipada Compulsória das Notas Comerciais na dimensão necessária para que a Razão Mínima de Garantia seja restabelecida; (iii) caso, em determinada Data de Verificação, seja constatado o descumprimento da Razão Mínima de Garantia, e, diante da conclusão das obras do Empreendimento Alvo, haja Saldo Remanescente no Fundo de Obras, caso em que a Securitizadora deverá utilizar o Saldo Remanescente no Fundo de Obras para Amortização Antecipada Compulsória ou Resgate Total Compulsório no limite do montante necessário ao restabelecimento da Razão Mínima de Garantia, após o que comunicará à Sociedade acerca do saldo remanescente e seguirá com o procedimento descrito no Termo de Emissão; (iv) caso, nos termos da Cláusula 6.1.2 do Termo de Emissão, não haja acordo sobre o novo índice de Atualização Monetária ou em caso de ausência de quórum de instalação em segunda convocação e/ou de ausência de quórum de deliberação, no prazo de 30 (trinta) dias após a data em que se verificar a impossibilidade de um acordo ou na data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro; e (v) caso seja verificado, por meio do Relatório de Espelhamento, o pagamento antecipado de parcela dos Créditos Cedidos Fiduciariamente — entendida como aquela com vencimento em mês futuro, mas quitada no mês de competência anterior (por exemplo, parcela com vencimento em janeiro de 2026 paga em agosto de 2025), tais recursos deverão ser destinados, no mês subsequente ao pagamento, à Amortização Antecipada Compulsória ou ao Resgate Total Compulsório, conforme aplicável.

(xvi) Encargos Moratórios: ocorrendo atraso no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora, incluindo, sem limitação, o pagamento da Remuneração e/ou do resgate e/ou do vencimento antecipado das Notas Comerciais e/ou pagamento do Valor Nominal Unitário, os débitos em atraso e não pagos pela Sociedade, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ficarão sujeitos, além da Remuneração, à multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor da parcela em atraso ("Encargos Moratórios").

(xvii) Destinação de Recursos: Os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão, excluídos os valores descritos na Cláusula 5.4 do Termo de Emissão, serão integralmente destinados, diretamente pela Sociedade, para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes à construção, reforma e/ou manutenção do empreendimento imobiliário descritos na Tabela 1 do Anexo II ao Termo de Emissão ("Empreendimento Alvo"), conforme cronograma indicativo, previsto na Tabela 2 do Anexo II do Termo de Emissão ("Cronograma Indicativo" e "Destinação Futura", respectivamente).

Este documento foi assinado digitalmente por Suerlon Couto De Jesus e Roberio Couto De Jesus.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código C3C1-3C1B-7E81-396D.

Este documento foi assinado digitalmente por Suerlon Couto De Jesus e Roberio Couto De Jesus.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código C3C1-3C1B-7E81-396D.

(xviii) Vencimento Antecipado Automático: Independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de Assembleia Especial de Investidores dos CRI, todas as obrigações constantes do Termo de Emissão serão declaradas antecipadamente vencidas, pelo que se exigirá da Sociedade o pagamento integral do Valor Total da Emissão, acrescido de Atualização Monetária e da Remuneração devida, calculada *pro rata temporis*, sem prejuízo, quando for o caso, da cobrança dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Sociedade, caso seja configurada Hipótese de Vencimento Antecipado Automático, conforme definido no Anexo I a esta ata;

(xix) Vencimento Antecipado Não Automático: A Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de Investidores, visando a deliberar sobre a não declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais caso seja configurada Hipótese de Vencimento Antecipado Não Automático, conforme definido no Anexo I a esta ata;

(xx) Demais Condições: as demais características da Emissão serão aquelas especificadas no Termo de Emissão das Notas Comerciais.

(b) a aprovação da outorga da Cessão Fiduciária, em garantia das Obrigações Garantidas, conforme acima descrita;

(c) a aprovação da outorga da Alienação Fiduciária de Imóveis, em garantia das Obrigações Garantidas, conforme acima descrita;

(d) Autorização aos administradores da Sociedade ou quaisquer dos seus legítimos representantes/procuradores para praticarem todos e quaisquer atos relativos à Operação de Securitização ou qualquer outro documento envolvendo a Operação de Securitização, Oferta e/ou os CRI, incluindo (1) a negociação e assinatura de todos e quaisquer documentos necessários à implementação e formalização das deliberações acima referidas, bem como para prestar e/ou outorgar à Securitizadora, as declarações, procurações e notificações previstas nos referidos documentos e eventuais aditamentos; e (2) a contratação de prestadores de serviços no âmbito da Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando, ao agente de medição, agente fiduciário, coordenador líder, servicer, escriturador, instituição custodiante, banco liquidante, auditores independentes e assessores legais; e

(e) A ratificação de todos e quaisquer atos já praticados pelos administradores da Sociedade ou quaisquer dos seus legítimos representantes/procuradores para a realização da Emissão e Oferta.

5. DELIBERAÇÕES: Examinadas e debatidas as matérias constantes da ordem do dia, o Sócio da Sociedade decidiu, sem quaisquer restrições ou ressalvas, aprovar a totalidade dos itens previstos na Ordem do Dia.

Este documento foi assinado digitalmente por Suerlon Couto De Jesus e Roberio Couto De Jesus.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código C3C1-3C1B-7E81-396D.

Este documento foi assinado digitalmente por Suerlon Couto De Jesus e Roberio Couto De Jesus.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código C3C1-3C1B-7E81-396D.

6. **<u>ENCERRAMENTO</u>**: Nada mais havendo a tratar, foi a presente ata lavrada, e depois lida, aprovada e assinada por seu Sócio, acima qualificado.

Vitória da Conquista - BA, 20 de agosto de 2025.

[Segue a página de assinatura.]

Este documento foi assinado digitalmente por Suerlon Couto De Jesus e Roberio Couto De Jesus.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código C3C1-3C1B-7E81-396D.

Este documento foi assinado digitalmente por Suerlon Couto De Jesus e Roberio Couto De Jesus.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código C3C1-3C1B-7E81-396D.

[Página de assinaturas da ata de reunião do único sócio quotista da VCA Kahakai, realizada em 20 de agosto de 2025]

Suerlon Couto de Jesus	**Robério Couto de Jesus**
Presidente	Secretário

YAH AMAZING HOSPITALITY LTDA

Sócio

Nome: Robério Couto de Jesus
RG: 22.473.564-0 SSP/BA
CPF: 450.690.855-49

Este documento foi assinado digitalmente por Suerlon Couto De Jesus e Roberio Couto De Jesus.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código C3C1-3C1B-7E81-396D.

Este documento foi assinado digitalmente por Suerlon Couto De Jesus e Roberio Couto De Jesus.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código C3C1-3C1B-7E81-396D.

ANEXO I DA ATA DE REUNIÃO DO ÚNICO SÓCIO QUOTISTA DA KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA. REALIZADA EM [=] DE AGOSTO DE 2025

- "Hipótese de Vencimento Antecipado Automático":

(a) inadimplemento, pela Sociedade e/ou pelos Fiadores, nas respectivas datas que sejam devidas, de qualquer obrigação pecuniária prevista nos Documentos da Operação, não sanado em até 2 (dois) Dias Úteis contados do inadimplemento;
(b) decretação do vencimento antecipado de qualquer obrigação pecuniária assumida pela Devedora e/ou pelos Fiadores perante terceiros, em valor individual ou agregado, igual ou superior, a R$ 200.000,00 (duzentos mil reais), ou seu valor equivalente em outras moedas;
(c) (i) decretação de falência da Devedora ou de qualquer uma dos Fiadores; (ii) pedido de autofalência pela Devedora ou por qualquer dos Fiadores; (iii) pedido de falência da Devedora ou de qualquer dos Fiadores formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; (iv) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora ou de qualquer dos Fiadores, independentemente do deferimento do respectivo pedido; (v) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora ou de qualquer dos Fiadores; ou (vi) pedido de mediação, conciliação, nos termos dos artigos 20-A e 20-B da Lei 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor ("Lei nº 11.101"), ou medidas antecipatórias para quaisquer dos procedimentos de insolvência aqui previstos conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101 ou medidas antecipatórias para quaisquer dos procedimentos de insolvência aqui previstos conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101 e/ou na legislação aplicável ou qualquer outro evento análogo que caracterize procedimento que demonstre o estado de insolvência, mesmo que predeterminação judicial, da Devedora ou dos Fiadores;
(d) caso a Devedora não realize a Destinação dos Recursos obtidos com a Emissão, nos termos previstos na Cláusula 3.1 do Termo de Emissão;
(e) caso a Devedora contrate empréstimos, financiamentos, ou qualquer outro tipo de dívida, bem como outorgue avais, fianças e demais garantias em benefício de terceiros, sem a prévia e expressa anuência da Securitizadora, conforme deliberação pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI;
(f) caso a legitimidade, a existência, a validade, a eficácia ou a exigibilidade dos Créditos Imobiliários originários desta Emissão e/ou quaisquer dos demais Documentos da Operação seja questionada judicialmente pela própria Devedora e/ou por quaisquer de suas Partes Relacionadas;
(g) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora, de qualquer de suas obrigações nos termos do Termo de Emissão, exceto se previamente autorizado pela Securitizadora, conforme deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI;
(h) invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade do Termo de Emissão, do Termo de Securitização ou de quaisquer das obrigações da Devedora e oriundas do Termo de Emissão; e

Este documento foi assinado digitalmente por Suerlon Couto De Jesus e Roberio Couto De Jesus.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código C3C1-3C1B-7E81-396D.

Este documento foi assinado digitalmente por Suerlon Couto De Jesus e Roberio Couto De Jesus.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código C3C1-3C1B-7E81-396D.

(i) cisão, fusão, incorporação de sociedades e/ou ações, ou ainda, qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora que possa afetar, direta ou indiretamente, o cumprimento das obrigações da Devedora previstas no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação, sem que haja a prévia autorização da Securitizadora, conforme deliberação.

- "Hipótese de Vencimento Antecipado Não Automático":

(a) falta de cumprimento, pela Devedora, no prazo e pela forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária decorrente do Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, não sanado em 15 (quinze) Dias Úteis contados da ocorrência de referido descumprimento ou, exclusivamente para as obrigações que tratam do envio de documentos, do recebimento de aviso escrito da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, salvo se outro prazo específico tenha sido previsto nos Documentos da Operação, inclusive, se houver, aquelas assumidas por qualquer sociedade controlada, controladora, coligada ou sob controle comum da Devedora;
(b) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;
(c) invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade dos demais Documentos da Operação, que não sejam o Termo de Emissão e o Termo de Securitização, exceto se, com relação aos Contratos de Garantia e às obrigações correlatas, tenham sido observados os prazos e procedimentos de reforço e substituição indicados em cada um, conforme aplicável
(d) descumprimento, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, de qualquer decisão arbitral ou judicial transitada em julgado contra a Devedora e/ou os Fiadores, que contenha a obrigação de pagar valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 200.000,00 (duzentos mil reais), ou caso referido descumprimento, independentemente do valor da obrigação, possa, de qualquer maneira, vir a prejudicar o cumprimento das obrigações pecuniárias da Devedora decorrentes desta Emissão;
(e) mora ou inadimplemento, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, de qualquer obrigação pecuniária assumida perante terceiro em valor individual ou agregado, igual ou superior, a R$ 200.000,00 (duzentos mil reais), ou seu valor equivalente em outras moedas, exceto se sanado no prazo de cura estabelecido no respectivo contrato, conforme aplicável;
(f) protestos de títulos contra a Devedora e/ou os Fiadores, cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R$ R$ 200.000,00 (duzentos mil reais), salvo se o protesto tiver sido efetuado por erro ou má fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Devedora ou se for cancelado, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis de sua ocorrência;
(g) redução do capital social da Devedora e/ou alteração do contrato social da Devedora que implique a concessão de direito de retirada aos sócios da Devedora em montante que possa afetar, direta ou indiretamente, o cumprimento das obrigações da Devedora previstas no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação;

Este documento foi assinado digitalmente por Suerlon Couto De Jesus e Roberio Couto De Jesus.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código C3C1-3C1B-7E81-396D.

Este documento foi assinado digitalmente por Suerlon Couto De Jesus e Roberio Couto De Jesus.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código C3C1-3C1B-7E81-396D.

(h) pagamento, pela Devedora, de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio, sem que haja a prévia autorização da Securitizadora, conforme deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, exceto pelo pagamento (i) dos dividendos obrigatórios por lei; e (ii) dos juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios, ressalvado nos casos de utilização do Saldo Remanescente do Fundo de Obras e do Excedente após a emissão do Habite-se;

(i) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda, pela Devedora e/ou qualquer controlada, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou parte substancial de seus ativos e/ou propriedades, que afete de forma adversa a capacidade da Devedora de cumprir suas obrigações nos termos do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação;

(j) sem que haja a prévia autorização da Securitizadora, conforme deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, caso os atuais detentores diretos ou indiretos do controle societário da Devedora e/ou dos Fiadores, por si próprios ou por seus herdeiros ou sucessores legais, deixem de deter, direta ou indiretamente, o controle da Devedora e/ou dos Fiadores, com exceção da VCA Construtora;

(k) alteração ou modificação do objeto social da Devedora e/ou dos Fiadores, conforme disposto em seus respectivos contratos sociais vigentes na Data de Emissão, de forma a modificar as atividades principais atualmente praticadas;

(l) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora e/ou pelos Fiadores e/ou qualquer controlada, que afete de forma adversa a capacidade da Devedora e/ou dos Fiadores de cumprir suas obrigações nos termos do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação;

(m) caso seja descumprido o prazo para regularização do Imóvel Alienado Fiduciariamente perante a Secretaria do Patrimônio da União (SPU) previsto na Cláusula 10.1, (ii), do Termo de Emissão;

(n) caso sejam constituídos, apurados ou exigidos quaisquer débitos referentes à fração ideal do Imóvel Alienado Fiduciariamente pertencente à União, salvo se tais débitos forem integralmente quitados no prazo de até 30 (trinta) dias contados do recebimento, pela Devedora, de notificação nesse sentido, ou, ainda, se houver suspensão da exigibilidade do crédito, na esfera administrativa ou judicial, sendo certo que os débitos devem ser comprovadamente quitados com recursos da VCA Construtora;

(o) não cumprimento, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, por suas controladas ou coligadas, bem como pelos respectivos administradores, empregados, representantes ou terceiros, agindo em seu nome ou em seu benefício ("Representantes"), das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando qualquer lei, decreto ou regulamento contra prática de corrupção, atos lesivos à administração pública, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, mas sem

Este documento foi assinado digitalmente por Suerlon Couto De Jesus e Roberio Couto De Jesus.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código C3C1-3C1B-7E81-396D.

Este documento foi assinado digitalmente por Suerlon Couto De Jesus e Roberio Couto De Jesus.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código C3C1-3C1B-7E81-396D.

limitação, o previsto na Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, no Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, na Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, na Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, na U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 (FCPA) e no UK Bribery Act 2010 (UKBA), conforme aplicável (em conjunto, as "Leis Anticorrupção");

(p) não cumprimento, pela Devedora e/ou pelos Fiadores e/ou por seus Representantes de dispositivo legal ou regulatório relativo à prática de atos contrários à legislação e regulamentação ambiental e trabalhista, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, incluindo, sem limitação, qualquer lei, decreto, regulamentação ou portaria que tratam da proteção ao meio ambiente, incluindo, sem limitação, o disposto na Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais legislações e regulamentações ambientais supletivas; e (ii) qualquer lei, decreto, regulamentação ou portaria trabalhistas, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, incluindo as normas relativas ao combate à prostituição, mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ("Legislação Socioambiental");

(q) caso seja verificado, no demonstrativo consolidado anual da Devedora e/ou dos Fiadores, o patrimônio líquido negativo da Devedora e/ou dos Fiadores;

(r) revelarem-se falsas, incorretas, incompletas, inconsistentes, enganosas ou omissas quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora e/ou pelos Fiadores nos Documentos da Operação, desde que afete de forma adversa a capacidade da Devedora de cumprir suas obrigações nos termos do Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;

(s) caso, em determinada Data de Medição, seja apurado, pelo Agente de Medição, no Relatório de Medição, atraso acumulado das obras do Empreendimento Alvo superior a 10 p.p (dez pontos percentuais), comparativamente ao Cronograma de Obras; e

(t) caso a razão entre a (Dívida Líquida Corporativa + Terrenos a Pagar e Equivalentes + Imóveis a Pagar e Equivalentes) / Patrimônio Líquido com medição anual não observe os Índices Financeiros, conforme vier a ser apurada pela Securitizadora na Data de Verificação imediatamente subsequente ao prazo previsto para entrega das demonstrações financeiras, com base nas demonstrações financeiras consolidadas da VCA Construtora considerando sempre o balanço de 31 de dezembro, sendo o primeiro referente a 31 de dezembro de 2025, com as demais até a mesma data dos anos subsequentes.

Este documento foi assinado digitalmente por Suerlon Couto De Jesus e Roberio Couto De Jesus.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código C3C1-3C1B-7E81-396D.

Este documento foi assinado digitalmente por Suerlon Couto De Jesus e Roberio Couto De Jesus.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código C3C1-3C1B-7E81-396D.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Certisign Assinaturas. Para verificar as assinaturas clique no link: https://assinaturas.certisign.com.br/Verificar/C3C1-3C1B-7E81-396D ou vá até o site https://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: C3C1-3C1B-7E81-396D

Hash do Documento

892074D51E767AF1AC5818197D9FB059D567995465375F111D7F8C0077A72856

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 20/08/2025 é(são) :

- Suerlon Couto De Jesus - 656.423.415-53 em 20/08/2025 20:03 UTC-03:00
  Tipo: Certificado Digital
- Robério Couto de Jesus - 450.690.855-49 em 20/08/2025 19:19 UTC-03:00
  Nome no certificado: Roberio Couto De Jesus
  Tipo: Certificado Digital

ANEXO II

Contrato Social da Devedora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=tJq8RbSWUMz4rrgbdy8yzA&chave2=BT-06aCCpMpeIH2nWncfRg
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 00243554532-JARDEL CARDOZO COUTO|02139286553-GEDEL PEREIRA DO COUTO|45069085549-ROBERIO COUTO DE JESUS
65642341553-SUERLON COUTO DE JESUS|78340969234-FRANCISCA SULA DOS SANTOS ARAGON

YAH AMAZING HOSPITALITY LTDA CNPJ 47.971.905/0001-72, NIRE 29205428953, com sede na Avenida Olívia Flores, 1265, sala:63; andar:3, Candeias, Vitoria da Conquista - BA, CEP 45028610, Brasil, representada neste ato por **Robério Couto De Jesus**, nacionalidade brasileira, nascido em 06/02/1968, casado em Comunhão Parcial de Bens, Empresário, CPF nº 450.690.855-49, Carteira Nacional De Habilitação nº 03171771089, Órgão Expedidor Departamento Estadual de Trânsito - BA, endereço: Avenida Olivia Flores, 1251, apt.1102, Edif. Wellington do Prado, Universidade, Vitoria da Conquista, BA, CEP 45031000 .

Sócia da sociedade limitada de nome empresarial **KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA**, registrada legalmente por contrato social devidamente arquivado nesta Junta Comercial do Estado da Bahia, sob NIRE nº 29205428848, com sede Rodovia Br 367, 4888, Mutary Santa Cruz Cabrália, BA, CEP 45807000, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica/MF sob o nº 47.971.660/0001-83, delibera ajustar a presente alteração e consolidação contratual, nos termos da Lei n° 10.406/ 2002, mediante as condições estabelecidas nas cláusulas seguintes:

RERRATIFICAÇÃO

CLÁUSULA PRIMEIRA. Devido erro material no contrato social registrado em 27 de dezembro de 2023 sob registro de nº 98453907 e Protocolo de nº231033303 a Cláusula Quinta, nos parágrafos quarto e quinto, apresenta incorreções. No parágrafo quarto, falta um complemento, enquanto no parágrafo quinto foi utilizado indevidamente o número 2 (dois). Portanto, faz-se necessária a retificação desses parágrafos conforme a descrição abaixo:

Parágrafo quarto.

1. Onde se lê: "(...) na formalização dos contratos imobiliários celebrados perante a Caixa Econômica Federal.**".**

2. Leia-se: "(...) na formalização dos contratos imobiliários celebrados perante a Caixa Econômica Federal e/ou outras instituições financeiras**".**

Em decorrência da retificação do texto, o parágrafo quarto da Cláusula Quinta passa a ter a seguinte redação:

PARÁGRAFO QUARTO. Fica autorizada a pretensão de garantia em favor de terceiros nos contratos de venda de imóveis, próprios ou de propriedade de sociedades da qual se tem participação, prontas ou em construção, na formalização dos contratos imobiliários celebrados perante a Caixa Econômica Federal e/ou outras instituições financeiras.

Parágrafo quinto.

1. Onde se lê: "a representação da empresa, para fins dos parágrafos terceiro e quarto dessa cláusula, acontece pela assinatura isolada, de 2 (dois) administradores".

Junta Comercial do Estado da Bahia 13/08/2024
Certifico o Registro sob o nº 98543991 em 13/08/2024
Protocolo 248122541 de 07/08/2024
Nome da empresa KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA NIRE 29205428848
Este documento pode ser verificado em http://regin.juceb.ba.gov.br/AUTENTICACAODOCUMENTOS/AUTENTICACAO.aspx
Chancela 225289286894496
Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 13/08/2024
por Bruno Mota Passos - Secretário-Geral

http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=tJq8RbSWUMz4rrgbdy8yzA&chave2=BT-06aCCpMpeIH2nWncfRg
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 00243554532-JARDEL CARDOZO COUTO|02139286553-GEDEL PEREIRA DO COUTO|45069085549-ROBERIO COUTO DE JESUS
65642341553-SUERLON COUTO DE JESUS|78340969234-FRANCISCA SULA DOS SANTOS ARAGON

2. Leia-se: "a representação da empresa, para fins dos parágrafos terceiro e quarto dessa cláusula, acontece pela assinatura isolada, dos administradores não sócios".

Em decorrência da retificação do texto, o parágrafo quinto da Cláusula Quinta passa a ter a seguinte redação:

PARÁGRAFO QUINTO: a representação da empresa, para os fins dos parágrafos terceiro e quarto dessa Cláusula, acontece pela assinatura, isolada, **dos administradores não sócios:** o não sócio **GEDEL PEREIRA DO COUTO; ou O NÃO SÓCIO SUERLON COUTO DE JESUS; ou O NÃO SÓCIO JARDEL CARDOZO COUTO ou O NÃO SÓCIO ROBERIO COUTO DE JESUS**, que terão poderes para praticar os atos necessários ou convenientes a conclusão dos negócios.

DA RATIFICAÇÃO E FORO

CLÁUSULA SEGUNDA. O foro para o exercício e o cumprimento dos direitos e obrigações resultantes do contrato social permanece em SANTA CRUZ CABRÁLIA - BA.

Em face das alterações acima, consolida-se o contrato social, nos termos da Lei n° 10.406/2002, mediante as condições e cláusulas seguintes

YAH AMAZING HOSPITALITY LTDA CNPJ 47971905000172, NIRE 29205428953, com sede na Avenida Olivia Flores, 1265, sala 63, andar 3, Candeias, Vitória da Conquista, BA, CEP 45028610, Brasil, representada neste ato por **ROBERIO COUTO DE JESUS**, nacionalidade brasileira, nascido em 06/02/1968, casado em Comunhão Parcial de Bens, empresário, CPF nº 450.690.855-49, Carteira Nacional de Habilitação nº 03171771089, órgão expedidor Departamento Estadual de Trânsito - BA, endereço: Avenida Olivia Flores, 1251, Apt. 1102 Edif. Wellington do Prado, Universidade, Vitória da Conquista, BA, CEP 45031000.

Sócia da sociedade limitada de nome empresarial **KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA**, registrada legalmente por contrato social devidamente arquivado nesta Junta Comercial do Estado da Bahia, sob NIRE nº 29205428848, com sede na Rodovia BR 367, 4888, Mutary, Santa Cruz Cabralia, BA, CEP 45.807-000, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica/MF sob o nº 47.971.660/0001-83, delibera de pleno e comum acordo ajustar a presente consolidação contratual, nos termos da Lei n° 10.406/ 2002, mediante as condições estabelecidas nas cláusulas seguintes

DO NOME EMPRESARIAL

CLÁUSULA PRIMEIRA. A sociedade gira sob o nome empresarial **KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA** e nome fantasia "**KAHAKAI BEACH HOUSE"**. É uma sociedade de Propósito Específico, conforme previsto em seu objeto social, com sede na Rodovia BR 367, 4888, Mutary, Santa Cruz Cabrália, BA, CEP 45.807-000, podendo manter filiais, escritórios e representações em qualquer localidade do País, por deliberação tomada pela administradora.

Junta Comercial do Estado da Bahia 13/08/2024
Certifico o Registro sob o nº 98543991 em 13/08/2024
Protocolo 248122541 de 07/08/2024
Nome da empresa KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA NIRE 29205428848
Este documento pode ser verificado em http://regin.juceb.ba.gov.br/AUTENTICACAODOCUMENTOS/AUTENTICACAO.aspx
Chancela 225289286894496
Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 13/08/2024
por Bruno Mota Passos - Secretário-Geral

http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=tJq8RbSWUMz4rrgbdy8yzA&chave2=BT-06aCCpMpeIH2nWncfRg
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 00243554532-JARDEL CARDOZO COUTO|02139286553-GEDEL PEREIRA DO COUTO|45069085549-ROBERIO COUTO DE JESUS
656423415 53-SUERLON COUTO DE JESUS|78340969234-FRANCISCA SULA DOS SANTOS ARAGON

DO OBJETO SOCIAL E DA DURAÇÃO

CLÁUSULA SEGUNDA. a sociedade tem por objeto social, exclusiva e especificamente, promover a execução, mediante incorporação, loteamento, administração, venda, aluguel e construção de empreendimentos imobiliários, com financiamento concedido com recursos do sistema financeiro ou não, empreendimento esse denominado KAHAKAI BEACH HOUSE, a ser construído na cidade de Santa Cruz Cabrália, BA:

CODIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS

4110-7/00 - Incorporação de empreendimentos imobiliários.
6810-2/01 - Compra e venda de imóveis próprios.
6810-2/02 - Aluguel de imóveis próprios.
6810-2/03 - Loteamento de imóveis próprios.
6822-6/00 - Gestão e administração da propriedade imobiliária.

CLÁUSULA TERCEIRA. A empresa iniciou suas atividades em 15/09/2022 e seu prazo de duração é indeterminado.

DO CAPITAL SOCIAL

CLÁUSULA QUARTA: O capital social subscrito é de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) dividido em 50.000 (cinquenta mil) quotas de valor nominal R$ 1,00 (Um Real) cada uma, o valor de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) integralizado.

YAH AMAZING HOSPITALITY LTDA, com 50.000 (cinquenta mil) quotas, perfazendo um total de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) integralizado em moeda corrente do país.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A responsabilidade dos sócios é restrita ao valor de suas respectivas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social.

PARÁGRAFO SEGUNDO - *A cada quota corresponderá um voto nas reuniões de sócios.*

PARÁGRAFO TERCEIRO - *A totalidade das quotas de emissão da Sociedade, bem como todos os direitos delas decorrentes, aí compreendidos todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas, inclusive lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, desdobramentos, grupamentos e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associadas às Quotas estão alienadas fiduciariamente em favor da* **TESB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade Limitada, com sede na Cidade de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Doutor Nilo Peçanha, Nº 133, sala 802, Ingá, Niterói – Rio de Janeiro,

Junta Comercial do Estado da Bahia 13/08/2024
Certifico o Registro sob o nº 98543991 em 13/08/2024
Protocolo 248122541 de 07/08/2024
Nome da empresa KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA NIRE 29205428848
Este documento pode ser verificado em http://regin.juceb.ba.gov.br/AUTENTICACAODOCUMENTOS/AUTENTICACAO.aspx
Chancela 225289286894496
Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 13/08/2024
por Bruno Mota Passos - Secretário-Geral

http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=tJq8RbSWUMz4rrgbdy8yzA&chave2=BT-06aCCpMpeIH2nWncfRg
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 00243554532-JARDEL CARDOZO COUTO|02139286553-GEDEL PEREIRA DO COUTO|45069085549-ROBERIO COUTO DE JESUS
65642341553-SUERLON COUTO DE JESUS|78340969234-FRANCISCA SULA DOS SANTOS ARAGON

Cep 24.210-480., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 40.933.971/0001-02*, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, para assegurar o cumprimento das obrigações decorrentes do "Escritura pública de compra e venda, livro 189 -c folha :112 ordem: 10390 protocolo 26706 Registro 9.388 no cartório de Registro de Imóveis da cidade e comarca de Santa Cruz Cabrália – Ba. nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças", firmado em 07 de agosto de 2023 e "Instrumento Particular de Confissão e Novação de Dívida" firmado em 07 de agosto de 2023, entre os sócios, a* **KAHAKAI** ***("Devedora")*** *e a* **TESB** **(*"Credora")*** *("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas"), sendo certo, ademais, que todo e qualquer pagamento* à CREDORA, em moeda corrente nacional, do montante equivalente à participação financeira decorrente da comercialização de unidades autônomas correspondente a 13,39% (treze virgula trinta e nove porcento) do valor liquido de venda recebido pela DEVEDORA, do empreendimento denominado "KAHAKAY BEACH HOUSE", situado à Rodovia BR 367, Km 05, Mutari, Coroa Vermelha, Município de Santa Cruz Cabrália, Ba., (doravante o "Empreendimento"), observando-se os itens adiante descritos.

Os pagamentos ora previstos deverão ser feitos por meio de Transferência Eletrônica Disponível - TED na seguinte conta corrente, por indicação expressa da CREDORA: Banco BRADESCO, Agência 1233, Conta Corrente nº 17679-6. Os comprovantes de pagamentos (TED) servirão como comprovação de sua efetivação, pelo que a plena quitação da obrigação ora convencionada ficará condicionada à regular compensação financeira de cada pagamento. *conforme identificada no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas. A garantia fiduciária acima descrita fica arquivada na sede da Sociedade, devendo os termos e condições do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas ser observados pelos sócios, pela Sociedade e por sua administração, sob pena de ineficácia da deliberação tomada, ou do ato praticado, em desacordo com tais termos e condições.*

Parágrafo Quarto *– Em razão do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas mencionado no Parágrafo Terceiro acima, qualquer alteração no presente Contrato Social da Sociedade, a partir da presente data, que possa acarretar restrição no direito da em excutir sua garantia, incluindo, sem limitação, as eventuais transferências de cotas pela sócia a terceiros, a qualquer título, admissão de novo Quotista na Sociedade sem o prévio*

Junta Comercial do Estado da Bahia 13/08/2024
Certifico o Registro sob o nº 98543991 em 13/08/2024
Protocolo 248122541 de 07/08/2024
Nome da empresa KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA NIRE 29205428848
Este documento pode ser verificado em http://regin.juceb.ba.gov.br/AUTENTICACAODOCUMENTOS/AUTENTICACAO.aspx
Chancela 225289286894496
Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 13/08/2024
por Bruno Mota Passos - Secretário-Geral

http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=tJq8RbSWUMz4rrgbdy8yzA&chave2=BT-06aCCpMpeIH2nWncfRg
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 00243554532-JARDEL CARDOZO COUTO|02139286553-GEDEL PEREIRA DO COUTO|45069085549-ROBERIO COUTO DE JESUS
65642341553-SUERLON COUTO DE JESUS|78340969234-FRANCISCA SULA DOS SANTOS ARAGON

consentimento da Credora, diminuição de capital social ou exclusão dos Parágrafos Terceiro e Quarto da presente Cláusula Terceira, dependerá de prévia e expressa anuência da Credora."

DA ADMINISTRAÇÃO E DO PRO LABORE

CLÁUSULA QUINTA. A administração da sociedade caberá ISOLADAMENTE ao não Sócio **Jardel Cardozo Couto** nacionalidade brasileira, nascido em 19/03/1982, casado em separação de bens, empresário, CPF nº 002.435.545-32, Carteira Nacional de Habilitação nº 01419699790, Órgão Expedidor Departamento Estadual De Trânsito - BA, residente e domiciliado na Avenida Fortaleza, 686, APT 501 , Mansão Joaquim Gusmão, Candeias, Vitória Da Conquista, BA, CEP 45028524, Brasil, ISOLADAMENTE ao não Sócio **Gedel Pereira Do Couto** nacionalidade brasileira, nascido em 10/11/1948, casado em comunhão universal de bens, empresário, CPF nº 021.392.865-53, Carteira de Identidade nº 0065236920, Órgão Expedidor Secretaria De Segurança Pública - BA, Residente e Domiciliado na Avenida Fortaleza, 686, APT 501, Mansão Joaquim Gusmão, Candeias, Vitória Da Conquista, BA, CEP 45028524, Brasil. ISOLADAMENTE ao não Sócio **Robério Couto De Jesus** nacionalidade Brasileira, nascido em 06/02/1968, Casado em Comunhão Parcial De Bens, Empresário, CPF nº 450.690.855-49, Carteira Nacional De Habilitação nº 03171771089, órgão expedidor Departamento Estadual De Trânsito - BA, residente e domiciliado na Avenida Olivia Flores, 1251, APT 1102, Edif. Wellington Do Prado, Universidade, Vitória Da Conquista, BA, CEP 45031000, Brasil, ISOLADAMENTE ao não Sócio **Suerlon Couto De Jesus** nacionalidade Brasileira, nascido em 15/03/1974, Casado em Comunhão Parcial De Bens, Empresário, CPF nº 656.423.415-53, Carteira Nacional De Habilitação nº 02358397837, órgão expedidor Departamento Estadual De Trânsito - BA, residente e domiciliado na Rua Pastor Valdomiro Oliveira, 750, APT 801-B, Edif. Residencial Ametista, Candeias, Vitoria Da Conquista, BA, CEP 45028742, Brasil, com os poderes e atribuições de representação ativa e passiva na sociedade, judicial e extrajudicialmente, podendo praticar todos os atos compreendidos no objeto social, sempre de interesse da sociedade, autorizado o uso do nome empresarial, vedado, no entanto, fazê-lo em atividades estranhas ao interesse social ou assumir obrigações seja em favor de qualquer dos cotistas ou de terceiros, bem como onerar ou alienar bens imóveis da sociedade, sem autorização dos outros sócios.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Fica acordado entre as partes que a movimentação das contas bancárias, contratos bancários, movimentação financeira terão obrigatoriamente a assinatura de 2 (Dois) administradores assinando sempre em conjunto conforme a seguir discriminado**: O NÃO SÓCIO GEDEL PEREIRA DO COUTO E O NÃO SÓCIO ROBERIO COUTO DE JESUS; O NÃO SÓCIO GEDEL PEREIRA DO COUTO E NÃO SÓCIO SUERLON COUTO DE JESUS; NÃO SÓCIO JARDEL CARDOZO COUTO E NÃO SÓCIO ROBERIO COUTO DE JESUS; NÃO SÓCIO JARDEL CARDOZO COUTO E NÃO SÓCIO SUERLON COUTO DE JESUS**

PARÁGRAFO SEGUNDO. No exercício da administração, o administrador terá direito a uma retirada mensal a título de pro labore, cujo valor será definido de comum acordo entre os sócios.

Junta Comercial do Estado da Bahia 13/08/2024
Certifico o Registro sob o nº 98543991 em 13/08/2024
Protocolo 248122541 de 07/08/2024
Nome da empresa KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA NIRE 29205428848
Este documento pode ser verificado em http://regin.juceb.ba.gov.br/AUTENTICACAODOCUMENTOS/AUTENTICACAO.aspx
Chancela 225289286894496
Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 13/08/2024
por Bruno Mota Passos - Secretário-Geral

http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=tJq8RbSWUMz4rrgbdy8yzA&chave2=BT-06aCCpMpeIH2nWncfRg
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 00243554532-JARDEL CARDOZO COUTO|02139286553-GEDEL PEREIRA DO COUTO|45069085549-ROBERIO COUTO DE JESUS
65642341553-SUERLON COUTO DE JESUS|78340969234-FRANCISCA SULA DOS SANTOS ARAGON

PARÁGRAFO TERCEIRO: Fica autorizada a prestação de garantias reais (hipoteca, alienação fiduciária etc.) e/ou garantias fidejussórias (aval, fiança etc.) em favor de terceiros exclusivamente para a celebração de contratos de mútuo bancário relacionados às atividades da sociedade, contratados por pessoas jurídicas da qual se tem participação societária.

PARÁGRAFO QUARTO: Fica autorizada a pretensão de garantia em favor de terceiros nos contratos de venda de imóveis, próprios ou de propriedade de sociedades da qual se tem participação, prontas ou em construção, na formalização dos contratos imobiliários celebrados perante a Caixa Econômica Federal e/ou outras instituições financeiras.

PARÁGRAFO QUINTO: a representação da empresa, para os fins dos parágrafos terceiro e quarto dessa Cláusula, acontece pela assinatura, isolada, **dos administradores não sócios:** o não sócio **GEDEL PEREIRA DO COUTO; ou O NÃO SÓCIO SUERLON COUTO DE JESUS; ou O NÃO SÓCIO JARDEL CARDOZO COUTO ou O NÃO SÓCIO ROBERIO COUTO DE JESUS**, que terão poderes para praticar os atos necessários ou convenientes a conclusão dos negócios.

CLÁUSULA SEXTA. As deliberações sociais serão tomadas em reuniões de sócios, presidida e secretariada pelos sócios presentes, que lavrarão uma Ata de reunião levada posteriormente a registro no órgão competente, ficando dispensada da manutenção e lavratura de Livro de ATA.
§ Primeiro – A convocação para a reunião de sócios se dará por escrito, com obtenção individual de ciência, dispensando -se as formalidades da publicação do anúncio, conforme § 6º, do artigo 1.072, da lei n 10.406/02.
§ Segundo - A reunião dos sócios instala-se com a presença, de titulares de no mínimo 2 / 4 (dois quartos) do capital social.
§ Terceiro – Fica Dispensada a reunião dos sócios, quando estes decidirem por escrito sobre as matérias objeto da deliberação, nos termos do § 3º, do artigo 1.072 da Lei 10.406/02.
§ Quarto- A reunião dos sócios ocorrerá nos termos previstos em Lei, ordinariamente, nos quatro primeiros meses depois de findo o exercício social, de acordo com o artigo 1.078 da Lei 10.406/02 e extraordinariamente sempre que os interesses sociais exigirem o pronunciamento dos sócios, salvo se todos os sócios estiverem presentes e decidirem por escrito acerca da matéria em pauta.
§ Quinto- Nas reuniões, o socio poderá ser representado por outro socio ou por procurador devidamente constituído para este fim específico.
§ Sexto- Os sócios deliberarão em reuniões sobre as seguintes matérias, ressalvado o disposto no parágrafo terceiro do presente artigo:

I. A aprovação das contas da administração;
II. A designação dos administradores, quando feita em ato separado;
III. A destituição dos administradores;
IV. A modificação do contrato social;
V. A incorporação, a fusão e a dissolução da sociedade, ou a cessação do estado de liquidação;

Junta Comercial do Estado da Bahia 13/08/2024
Certifico o Registro sob o nº 98543991 em 13/08/2024
Protocolo 248122541 de 07/08/2024
Nome da empresa KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA NIRE 29205428848
Este documento pode ser verificado em http://regin.juceb.ba.gov.br/AUTENTICACAODOCUMENTOS/AUTENTICACAO.aspx
Chancela 225289286894496
Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 13/08/2024
por Bruno Mota Passos - Secretário-Geral

http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=tJq8RbSWUMz4rrgbdy8yzA&chave2=BT-06aCCpMpeIH2nWncfRg
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 00243554532-JARDEL CARDOZO COUTO|02139286553-GEDEL PEREIRA DO COUTO|45069085549-ROBERIO COUTO DE JESUS
65642341553-SUERLON COUTO DE JESUS|78340969234-FRANCISCA SULA DOS SANTOS ARAGON

VI. A nomeação e destituição dos liquidantes e o julgamento das suas contas;

DO BALANÇO PATRIMONIAL DOS LUCROS E PERDAS

CLÁUSULA SÉTIMA. Ao término de cada exercício social, em 31 de dezembro, o administrador prestará contas justificadas de sua administração, procedendo à elaboração do inventário, do balanço patrimonial e do balanço de resultado econômico, cabendo aos sócios, na proporção de suas quotas, os lucros ou perdas apuradas.

PARÁGRAFO PRIMEIRO. Fica a sociedade autorizada a distribuir antecipadamente lucros do exercício, com base em levantamento de balanços intermediários, observada a reposição de lucros quando a distribuição afetar o capital social, conforme estabelece o artigo 1.059 da Lei nº 10.406/02.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Por deliberação dos sócios a distribuição de lucros poderá ser em qualquer período do ano a partir de resultado do período apurado.

CLÁUSULA OITAVA. Nos quatro meses seguintes ao término do exercício social, os sócios deliberarão sobre as contas e designarão administrador(es), quando for o caso.

DO FALECIMENTO DE SÓCIO

CLÁUSULA NONA. Falecendo ou interditado qualquer sócio, a sociedade continuará sua atividade com os herdeiros ou sucessores. Não sendo possível ou inexistindo interesse destes ou do(s) sócio(s) remanescente(s), o valor de seus haveres será apurado e liquidado com base na situação patrimonial da sociedade, à data da resolução, verificada em balanço especialmente levantado.

Parágrafo único. O mesmo procedimento será adotado em outros casos em que a sociedade se resolva em relação a seu sócio.

DA DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO

CLÁUSULA DÉCIMA. O(s) Administrador (es) declara(m), sob as penas da lei, que não está impedido de exercer a administração da sociedade, por lei especial ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública ou propriedade.

DOS CASOS OMISSOS

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA. Os casos omissos no presente contrato serão resolvidos pelo consenso dos sócios, com observância da Lei nº 10.406/2002.

Junta Comercial do Estado da Bahia 13/08/2024
Certifico o Registro sob o nº 98543991 em 13/08/2024
Protocolo 248122541 de 07/08/2024
Nome da empresa KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA NIRE 29205428848
Este documento pode ser verificado em http://regin.juceb.ba.gov.br/AUTENTICACAODOCUMENTOS/AUTENTICACAO.aspx
Chancela 225289286894496
Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 13/08/2024
por Bruno Mota Passos - Secretário-Geral

http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=tJq8RbSWUMz4rrgbdy8yzA&chave2=BT-06aCCpMpeIH2nWncfRg
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 00243554532-JARDEL CARDOZO COUTO|02139286553-GEDEL PEREIRA DO COUTO|45069085549-ROBERIO COUTO DE JESUS
65642341553-SUERLON COUTO DE JESUS|78340969234-FRANCISCA SULA DOS SANTOS ARAGON

FORO

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. Fica eleito o foro de SANTA CRUZ CABRÁLIA -BA.

O sócio lavra o presente instrumento.

SANTA CRUZ CABRÁLIA - BA, 5 de agosto de 2024.

_____
YAH AMAZING HOSPITALITY LTDA
Representado por: ROBERIO COUTO DE JESUS

_____
JARDEL CARDOZO COUTO
(ADMINISTRADOR – NÃO SÓCIO)

_____
SUERLON COUTO DE JESUS
(ADMINISTRADOR – NÃO SÓCIO)

_____
ROBERIO COUTO DE JESUS
(ADMINISTRADOR – NÃO SÓCIO)

_____
GEDEL PEREIRA DO COUTO
(ADMINISTRADOR – NÃO SÓCIO)

Visto _____
FRANCISCA SULA DOS SANTOS ARAGON
(OAB-BA 54044)

Junta Comercial do Estado da Bahia 13/08/2024
Certifico o Registro sob o nº 98543991 em 13/08/2024
Protocolo 248122541 de 07/08/2024
Nome da empresa KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA NIRE 29205428848
Este documento pode ser verificado em http://regin.juceb.ba.gov.br/AUTENTICACAODOCUMENTOS/AUTENTICACAO.aspx
Chancela 225289286894496
Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 13/08/2024
por Bruno Mota Passos - Secretário-Geral

248122541

TERMO DE AUTENTICAÇÃO

NOME DA EMPRESA	**KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA**
PROTOCOLO	**248122541 - 07/08/2024**
ATO	**002 - ALTERAÇÃO**
EVENTO	**048 - RERRATIFICAÇÃO**

MATRIZ

NIRE 29205428848
CNPJ 47.971.660/0001-83
CERTIFICO O REGISTRO EM 13/08/2024
PROTOCOLO ARQUIVAMENTO 98543991 DE 13/08/2024 DATA AUTENTICAÇÃO 13/08/2024

EVENTOS

051 - CONSOLIDACAO DE CONTRATO/ESTATUTO ARQUIVAMENTO: 98543991

REPRESENTANTES QUE ASSINARAM DIGITALMENTE

Cpf: 00243554532 - JARDEL CARDOZO COUTO - Assinado em 13/08/2024 às 10:53:59
Cpf: 02139286553 - GEDEL PEREIRA DO COUTO - Assinado em 13/08/2024 às 10:57:45
Cpf: 45069085549 - ROBERIO COUTO DE JESUS - Assinado em 13/08/2024 às 11:00:38
Cpf: 65642341553 - SUERLON COUTO DE JESUS - Assinado em 13/08/2024 às 10:59:32
Cpf: 78340969234 - FRANCISCA SULA DOS SANTOS ARAGON - Assinado em 12/08/2024 às 09:30:46

BRUNO MOTA PASSOS
Secretário-Geral

Junta Comercial do Estado da Bahia 13/08/2024
Certifico o Registro sob o nº 98543991 em 13/08/2024
Protocolo 248122541 de 07/08/2024
Nome da empresa KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA NIRE 29205428848
Este documento pode ser verificado em http://regin.juceb.ba.gov.br/AUTENTICACAODOCUMENTOS/AUTENTICACAO.aspx
Chancela 225289286894496
Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 13/08/2024
por Bruno Mota Passos - Secretário-Geral

248122541

TERMO DE AUTENTICAÇÃO

NOME DA EMPRESA	**KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA**
PROTOCOLO	**248122541 - 07/08/2024**
ATO	**002 - ALTERAÇÃO**
EVENTO	**048 - RERRATIFICAÇÃO**

MATRIZ

NIRE 29205428848
CNPJ 47.971.660/0001-83
CERTIFICO O REGISTRO EM 13/08/2024
PROTOCOLO ARQUIVAMENTO 98543991 DE 13/08/2024 DATA AUTENTICAÇÃO 13/08/2024

EVENTOS

051 - CONSOLIDACAO DE CONTRATO/ESTATUTO ARQUIVAMENTO: 98543991

BRUNO MOTA PASSOS
Secretário-Geral

Junta Comercial do Estado da Bahia 13/08/2024
Certifico o Registro sob o nº 98543991 em 13/08/2024
Protocolo 248122541 de 07/08/2024
Nome da empresa KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA NIRE 29205428848
Este documento pode ser verificado em http://regin.juceb.ba.gov.br/AUTENTICACAODOCUMENTOS/AUTENTICACAO.aspx
Chancela 225289286894496
Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 13/08/2024
por Bruno Mota Passos - Secretário-Geral

ANEXO III

Termo de Securitização

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª E 6ª SÉRIES DA 93ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
Companhia Aberta
CNPJ nº 09.304.427/0001-58

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Agente Fiduciário

20 de agosto de 2025

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª E 6ª SÉRIES DA 93ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA.

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

I. HABITASEC SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora devidamente registrada junto à CVM na categoria S1, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra identificados ("Emissora" ou "Securitizadora");

E, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 ("Lei nº 14.430"):

II. VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais infra identificados ("Agente Fiduciário");

sendo a Emissora e o Agente Fiduciário doravante denominados, em conjunto, como "Partes" ou, individualmente, como "Parte", vêm, por este, celebrar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª Séries da 93ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Kahakai Beach House SPE Ltda.* ("Termo de Securitização"), para fins de vinculação, pela Emissora, dos Créditos Imobiliários (conforme abaixo definidos) aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª Séries da 93ª Emissão da Securitizadora, de acordo com o artigo 20 da Lei nº 14.430, a Resolução CVM nº 60, a Resolução CVM 160, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

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

1.1.1. Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos da Operação (abaixo definido); e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural, e vice-versa. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros

contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

"Agente de Medição":	A **HARCA ENGENHARIA LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 20.620.442/0001-48;
"Agente de Monitoramento":	A **NEO SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 17.409.378/0001-46;
"Agente Fiduciário"":	A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada;
"Alienação Fiduciária de Imóvel":	Significa a alienação fiduciária do Imóvel Alienado Fiduciariamente, de titularidade da Devedora, em garantia das Obrigações Garantidas, que será formalizada por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;
"Amortização Extraordinária Compulsória":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Sétima deste Termo de Securitização;
"ANBIMA":	**ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS**, associação privada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0007-62;
"Anúncio de Encerramento":	Significa o anúncio de encerramento da Oferta a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, da B3 e da CVM, na forma dos artigos 13 e 76 da Resolução CVM 160;
"Anúncio de Início":	Significa o anúncio de início da Oferta a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, da B3 e da CVM, na forma dos artigos 13 e 59, inciso II, da Resolução CVM 160;
"Assembleia Especial de Investidores dos CRI":	Assembleia especial de investidores de CRI a ser realizada em conformidade com a Cláusula Décima Terceira deste Termo de Securitização;

"Auditor Independente do Patrimônio Separado":	A **MOORE STEPHENS LIMA LUCCHESI AUDITORES** , na qualidade de auditor independente registrado na CVM e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado dos CRI na forma prevista na Resolução CVM 60, ou o prestador que vier a substituí-la, o qual será responsável por auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;
"Aviso ao Mercado":	Significa o aviso ao mercado de cada Oferta, o qual dá ampla divulgação ao respectivo Prospecto Preliminar, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 57 da Resolução CVM nº 160;
"B3"	Significa a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária central de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01010-901;
"Banco Liquidante":	O **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição responsável pelas liquidações financeiras dos CRI;
"Boletins de Subscrição":	Os boletins de subscrição dos CRI que venham a ser formalizados por Investidores Profissionais (se assim estes desejarem, considerando a dispensa do artigo 9º, parágrafo 3º da Resolução CVM nº 160) e os Investidores Qualificados (se for o Documento de Aceitação de sua opção) para formalizar a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta dos CRI;
"CCI":	As cédulas de crédito imobiliário integrais, sem garantia real, sob a forma escritural, emitidas pela Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, representativas dos Créditos Imobiliários;
"Cessão Fiduciária":	Em garantia das Obrigações Garantidas, a Devedora constituirá a cessão fiduciária e a promessa de cessão fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;
"CETIP21":	O módulo de Negociação Secundária de títulos e valores

mobiliários CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

"CNPJ":	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;
"CPF":	Cadastro Nacional da Pessoa Física do Ministério da Fazenda;
"Código ANBIMA":	Significa o0020 Código de Ofertas Públicas ANBIMA;
"Código Civil":	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
"Código de Processo Civil":	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;
"Código Tributário Nacional":	Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, conforme alterada;
"Compromisso(s) de Investimento":	Compromisso de Investimento eventualmente celebrado pelos Titulares dos CRI, nos termos do parágrafo 2º, do artigo 18 da Resolução CVM 60. Os compromissos de investimento para subscrição e integralização dos CRI, os quais regularão os termos e condições para a integralização dos CRI, sendo suas formalizações dispensadas no caso de integralização à vista;
"Condição Resolutiva":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Nona deste Termo de Securitização;
"Condições Precedentes":	São as Condições Precedentes Primeiro Desembolso e as Condições Precedentes Segundo Desembolso, quando denominadas em conjunto;
"Condições Precedentes Primeiro Desembolso":	São as condições abaixo descritas, as quais deverão ser atendidas, de forma cumulativa, para que ocorra o primeiro desembolso de recursos à Devedora:

a) Perfeita formalização dos Documentos da Operação (com exceção do Anúncio de Encerramento), entendendo-se como tal a sua assinatura (incluindo seus anexos, quando for o caso) pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes;

b) Registro na JUCEB das Aprovações Societárias, todas

necessárias para a realização da Operação de Securitização e a outorga das Garantias, conforme o caso, bem como a assunção de todas as obrigações assumidas nos Documentos da Operação;

c) Registro do Termo de Emissão perante o RTD Competente;

d) Registro do Contrato de Cessão Fiduciária perante o RTD Competente;

e) Prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis competente;

f) Contratação ou aprovação de contratação pela Devedora, conforme aplicável, de todos os prestadores de serviço necessários para a realização da Emissão, incluindo, Agente de Monitoramento e Agente de Medição previamente aprovado entre as Partes, a assessoria jurídica, Agente Fiduciário, Instituição Custodiante, Securitizadora, dentre outros necessários à Emissão;

g) Recebimento de uma via digital do relatório definitivo de auditoria legal (*due diligence*) realizada pelo assessor legal da Operação de Securitização, devidamente assinado, sem o apontamento de ressalvas, averiguando a possibilidade desta Emissão e a possibilidade de outorga das Garantias, 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;

h) Recebimento pela Securitizadora da *Legal Opinion* elaborada e assinada com certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil pelo assessor legal da Operação, atestando, sem o apontamento de ressalvas, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a consistência das informações fornecidas pelas partes, com base nas informações apresentadas, a confirmação dos poderes de representação dos

signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação;

i) A emissão e subscrição de CRI em montante suficiente para efetivar o pagamento do montante objeto da primeira liberação;

j) Registro do Termo de Securitização perante a B3; e

k) Envio de declaração emitida pela Devedora e pelos Fiadores à Securitizadora na forma da minuta constante do Anexo V ao Termo de Emissão.

"Condições Precedentes Desembolsos Subsequentes": São as condições abaixo descritas, as quais deverão ser atendidas, de forma cumulativa, para que ocorram os desembolsos subsequentes de recursos à Devedora:

(i) Atendimento cumulativo das Condições Precedentes Primeira Liberação;

(ii) A apresentação, pelo Agente de Medição, de Relatório de Medição (conforme abaixo definido) em que não conste apontamento de atraso acumulado das obras do Empreendimento Alvo superior a 10 (dez pontos percentuais), comparativamente ao Cronograma de Obras;

(iii) A integralização de CRI em montante equivalente ao valor de cada liberação; e

(iv) Atendimento à Razão Mínima de Garantia.

"Conta de Liquidação B3": A conta corrente nº 40029-6, agência 7307, mantida junto ao Banco Itaú, conta de liquidação dos CRI, de titularidade da Securitizadora;

"Conta de Livre Movimentação": A conta corrente nº 577233531-2, agência 4248, OP: 1292, mantida junto à Caixa Econômica Federal, de titularidade da Devedora;

"Conta do Patrimônio Separado":	A conta corrente nº 40026-2, agência 7307 do Banco Itaú Unibanco S.A., conta do patrimônio separado dos CRI, de titularidade da Securitizadora;
"Contador do Patrimônio Separado":	O contador contratado pela Securitizadora para realizar a contabilidade das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações;
"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel":	O "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças"*, celebrado nesta data entre Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária;
"Contrato de Cessão Fiduciária":	O "*Instrumento Particular de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*", celebrado nesta data entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária;
"Créditos Cedidos Fiduciariamente":	Todos e quaisquer direitos creditórios de titularidade da Devedora decorrentes da comercialização, presente ou futura, das unidades integrantes do Empreendimento Alvo descritas no Contrato de Cessão Fiduciária, bem como os direitos creditórios oriundos de eventual sobejo da excussão de garantia constituída sobre o imóvel objeto da matrícula imóvel objeto de matrícula nº 9.388 do Ofício do Registro e Imóveis de Santa Cruz Cabrália/BA;
"Créditos Imobiliários":	São os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais representados pela(s) CCI, os quais compreendem, sem limitar, a obrigação de pagamento pela Devedora do valor nominal unitário das referidas Notas Comerciais, acrescido dos juros remuneratórios, atualização monetária, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Notas Comerciais, incluindo, também sem limitar, a totalidade dos respectivos acessórios tais como, prêmios, encargos moratórios, multas compensatórias e não compensatórias, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à emissão das Notas Comerciais, os quais configuram créditos imobiliários por destinação, nos termos do Ofício Circular CVM/SRE 01/2021, em conjunto com o artigo 22º

da Lei nº 14.430;

"CRI":	Os certificados de recebíveis imobiliários objeto desta Emissão, com lastro nos Créditos Imobiliários nos termos deste Termo de Securitização;
"CRI em Circulação", para fins de quórum:	Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora ou detidos pelos Fiadores, bem como os de titularidade de sociedades por elas controladas ou controladoras, bem como dos seus diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges;
"Cronograma de Obras":	O cronograma físico-financeiro indicativo das obras do Empreendimento Alvo, incluído no Relatório de Medição disposto no Anexo VIII ao Instrumento de Dívida;
"Cronograma Indicativo":	O cronograma indicativo da Destinação dos Recursos a ser cumprida pela Devedora, previsto na Tabela 2 do Anexo VI a este Termo;
"CMN":	O Conselho Monetário Nacional;
"CVM":	A Comissão de Valores Mobiliários, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei n.º 6.385, de 07 de dezembro de 1976, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, n.º 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ sob o n.º 29.507.878/0001-08;
"Data de Integralização":	Cada data em que irão ocorrer as integralizações dos CRI, em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição dos CRI ou no prazo estipulado em Compromisso de Investimento, de acordo com os procedimentos da B3;
"Data de Emissão":	Significa a data de emissão dos CRI, conforme indicado na Cláusula 3.1, (i);
"Data de Liberação":	Mensalmente, em até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento do Relatório de Medição;
"Data de Pagamento" ou	Cada data de pagamento da amortização do CRI e/ou dos Juros







"Data de Aniversário":	Remuneratórios, conforme Anexo II deste Termo de Securitização;
"Data de Vencimento Final":	Significa a data de vencimento dos CRI, conforme indicado na Cláusula 3.1, (l);
"Data de Verificação":	Todo dia 14 (quatorze) de cada mês, ou o Dia Útil imediatamente subsequente, caso não o seja;
"Destinação dos Recursos"	A destinação, pela Devedora e/ou por sociedades de propósito específico controladas pela Devedora, dos recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão, considerando a exclusão daqueles descritos nas Cláusulas 4.3 e 4.3.1 abaixo, integral e exclusivamente destinados para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes direta e indiretamente à aquisição, construção, reforma e/ou manutenção do(s) Empreendimento(s) Alvo, conforme Cronograma Indicativo;
"Devedora":	**KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA.,** sociedade empresária limitada, com sede no estado da Bahia, na cidade de Santa Cruz Cabrália, na Rodovia BR 367, 4888, Mutary, CEP 45.807-000, inscrita no CNPJ sob o nº 47.971.660/0001-83, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEB sob o NIRE 29205428848;
"Dia(s) Útil(eis)":	Significa **(i)** com relação a qualquer pagamento realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e **(ii)** com relação a qualquer outro pagamento que não seja realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo;
"Distribuidora":	A Securitizadora, nos termos do artigo 43 da Resolução da CVM nº 60;
"Documento de Aceitação":	Os documentos de aceitação da Oferta para cada um dos Investidores que manifestarem interesse na subscrição dos CRI, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM nº 160, dispensados para os Investidores Profissionais;







"Documentos da Operação":	Os documentos que integram a Emissão, quais sejam (i) o Instrumento de Dívida; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão Fiduciária; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) o Contrato de Monitoramento; (vi) o presente Termo de Securitização; (vii) o Contrato de Distribuição; (viii) o Anúncio de Início; (ix) o Anúncio de Encerramento; (x) a Lâmina; e (xi) os Prospectos, bem como todo e qualquer aditamento e demais instrumentos que integrem a Operação de Securitização e que venham a ser celebrados, os quais passarão a integrar automaticamente o conceito de Documentos da Operação, sendo certo que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente;
"Emissão":	Significa a presente emissão dos CRI pela Emissora, com lastro nos Créditos Imobiliários;
"Empreendimento Alvo":	Significa o empreendimento imobiliário descrito no Anexo VI a este Termo;
"Encargos Moratórios":	Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora, exclusivamente em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, serão devidos os Encargos Moratórios previstos no Instrumento de Dívida, os quais serão repassados aos Investidores dos CRI conforme pagos pela Devedora à Emissora. Caso ocorra a impontualidade no pagamento de qualquer valor devido aos Investidores dos CRI por motivo não imputável à Devedora, os Encargos Moratórios serão arcados e pagos diretamente e com recursos da Securitizadora, não podendo ser objeto de cobrança pela Securitizadora em face da Devedora;
"Escritura de Emissão de CCI":	O "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*", celebrado, nesta data, pela Emissora e a Instituição Custodiante, por meio da qual a Emissora emitirá a(s) CCI;
"Escriturador":	**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** acima qualificada, responsável pela escrituração dos CRI da Emissora;

"Fiadores": Significa, quando denominados em conjunto, (i) **VCA CONSTRUTORA LTDA.,** sociedade empresária limitada, com sede no estado da Bahia, na cidade de Vitória da Conquista, na Avenida Olívia Flores, nº 1265, 3º andar, bairro Candeias, CEP 45.028-610, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n° 15.464.677/0001-58, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado da Bahia ("JUCEB") sob o NIRE 29203770905, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais infra identificados ("VCA Construtora"); (ii) **YAH AMAZING HOSPITALITY LTDA.,** sociedade empresária limitada, com sede no estado da Bahia, na cidade de Vitória da Conquista, na Avenida Olívia Flores, nº 1.265, 3º andar, sala 63, bairro Candeias, CEP 45.028-610, CNPJ sob o n° 47.971.905/0001-72, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado da Bahia ("JUCEB") sob o NIRE 29205428953, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Yah Amazing" e, quando em conjunto com a VCA Construtora, as "Fiadoras PJ"); (iii) **GEDEL PEREIRA DO COUTO**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão universal de bens, empresário, portador da cédula de identidade número 00.652.369-20 SSP/BA, inscrito no CPF sob o nº 021.392.865-53, residente e domiciliado na cidade de Vitória da Conquista, estado da Bahia, na Avenida Fortaleza, nº 686, apartamento 501, bairro Candeias, CEP 45028-524 ("Gedel Couto"); (iv) **JARDEL CARDOZO COUTO**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade número 71.031.995-9 SSP/BA, inscrito no CPF sob o nº 002.435.545-32, residente e domiciliado na cidade de Vitória da Conquista, estado da Bahia, na Rua Dilson Bastos, nº 26, bairro Boa Vista, CEP 45027530 ("Jardel Couto"); (v) **ROBERIO COUTO DE JESUS**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, empresário, portador da cédula de identidade número 22.473.564-0 SSP/BA, inscrito no CPF sob o nº 450.690.855-49, residente e domiciliado na cidade de Vitória da Conquista, estado da Bahia, na Avenida Olivia Flores, nº 1.251, apartamento 1.102, bairro Candeias, CEP 45.028-610 ("Roberio Couto"); (vi) **SUERLON COUTO DE JESUS**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, empresário, portador da cédula de identidade número 44.584.997-5 SSP/BA, inscrito no CPF sob o nº 656.423.415-53, residente e domiciliado na cidade de Vitória da Conquista, estado da Bahia, na Rua Dr.

Saul Quadros Filho, nº 415, bairro Boa Vista, CEP 45.027-450 ("Suerlon Couto"); e (vii) **PEDRO DURVAL RIZZO ARAÚJO**, brasileiro, casado sob o regime da separação de bens, brasileira, inscrita no CPF sob o nº 032.816.155-11, administrador, portador da cédula de identidade número 13.200.049-03 SSP/BA, inscrito no CPF sob o nº 403.459.618-03, residente e domiciliado na cidade de Vitória da Conquista, estado da Bahia, na Av. Erathostenes Menezes, nº 891, bairro Candeias, CEP 45.028-105 ("Pedro Rizzo");

"Fiança": A fiança prestada pelos Fiadores no âmbito do Instrumento de Dívida, segundo a qual se comprometeram como solidariamente coobrigado, renunciando ao benefício de ordem, entre si e a Devedora, e principais pagadores por todas as Obrigações Garantidas, incluindo, sem limitação, o pagamento integral dos Créditos Imobiliários e todas as obrigações decorrentes de todos os Documentos da Operação, tendo, também, se comprometido a honrar a Fiança ora prestada, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 277, 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 829, parágrafo único, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, e dos artigos 130, 131 e 794 do Código de Processo Civil;

"Fundo de Despesas": Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.3, "iii", deste Termo de Securitização;

"Fundo de Obras": Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.4 deste Termo de Securitização;

"Fundo de Reserva": Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.3, "ii", deste Termo de Securitização;

"Garantias": A Fiança, a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Imóvel, o Fundo de Despesas, o Fundo de Obras e o Fundo de Reserva, quando denominados em conjunto;

"Hipóteses de Vencimento Antecipado": Quando denominados em conjunto, as Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático e as Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático;

"Hipótese de Vencimento Antecipado Automático":

São os eventos previstos abaixo, diante de cuja ocorrência a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais:

(a) inadimplemento, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, nas respectivas datas que sejam devidas, de qualquer obrigação pecuniária prevista nos Documentos da Operação, não sanado em até 2 (dois) Dias Úteis contados do inadimplemento;

(b) decretação do vencimento antecipado de qualquer obrigação pecuniária assumida pela Devedora e/ou pelos Fiadores perante terceiros, em valor individual ou agregado, igual ou superior, a R$ 200.000,00 (duzentos mil reais), ou seu valor equivalente em outras moedas;

(c) **(i)** decretação de falência da Devedora ou de qualquer uma dos Fiadores; **(ii)** pedido de autofalência pela Devedora ou por qualquer dos Fiadores; **(iii)** pedido de falência da Devedora ou de qualquer dos Fiadores formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; **(iv)** pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora ou de qualquer dos Fiadores, independentemente do deferimento do respectivo pedido; **(v)** liquidação, dissolução ou extinção da Devedora ou de qualquer dos Fiadores; ou **(vi)** pedido de mediação, conciliação, nos termos dos artigos 20-A e 20-B da Lei 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor ("Lei nº 11.101"), ou medidas antecipatórias para quaisquer dos procedimentos de insolvência aqui previstos conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101 ou medidas antecipatórias para quaisquer dos procedimentos de insolvência aqui previstos conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101 e/ou na legislação aplicável ou qualquer outro evento análogo que caracterize procedimento que demonstre o estado de insolvência, mesmo que predeterminação judicial, da Devedora ou dos Fiadores;

(d) caso a Devedora não realize a Destinação dos Recursos obtidos com a Emissão, nos termos previstos na Cláusula 3.1 do Termo de Emissão;

(e) caso a Devedora contrate empréstimos, financiamentos, ou qualquer outro tipo de dívida, bem como outorgue avais, fianças e demais garantias em benefício de terceiros, sem a prévia e expressa anuência da Securitizadora, conforme deliberação pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI;

(f) caso a legitimidade, a existência, a validade, a eficácia ou a exigibilidade dos Créditos Imobiliários originários desta Emissão e/ou quaisquer dos demais Documentos da Operação seja questionada judicialmente pela própria Devedora e/ou por quaisquer de suas Partes Relacionadas;

(g) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora, de qualquer de suas obrigações nos termos do Termo de Emissão, exceto se previamente autorizado pela Securitizadora, conforme deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI;

(h) invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade do Termo de Emissão, do Termo de Securitização ou de quaisquer das obrigações da Devedora e oriundas do Termo de Emissão; e

(i) cisão, fusão, incorporação de sociedades e/ou ações, ou ainda, qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora que possa afetar, direta ou indiretamente, o cumprimento das obrigações da Devedora previstas no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação, sem que haja a prévia autorização da Securitizadora, conforme deliberação.

"Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático": São os eventos previstos abaixo, diante de cuja ocorrência a Securitizadora deverá, se assim decidido pelos Titulares dos CRI, conforme decisão tomada na Assembleia Especial de Investidores dos CRI, declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais:

(a) falta de cumprimento, pela Devedora, no prazo e pela forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária decorrente do Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da

Operação, não sanado em 15 (quinze) Dias Úteis contados da ocorrência de referido descumprimento ou, exclusivamente para as obrigações que tratam do envio de documentos, do recebimento de aviso escrito da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, salvo se outro prazo específico tenha sido previsto nos Documentos da Operação, inclusive, se houver, aquelas assumidas por qualquer sociedade controlada, controladora, coligada ou sob controle comum da Devedora;

(b) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;

(c) invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade dos demais Documentos da Operação, que não sejam o Termo de Emissão e o Termo de Securitização, exceto se, com relação aos Contratos de Garantia e às obrigações correlatas, tenham sido observados os prazos e procedimentos de reforço e substituição indicados em cada um, conforme aplicável

(d) descumprimento, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, de qualquer decisão arbitral ou judicial transitada em julgado contra a Devedora e/ou os Fiadores, que contenha a obrigação de pagar valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 200.000,00 (duzentos mil reais), ou caso referido descumprimento, independentemente do valor da obrigação, possa, de qualquer maneira, vir a prejudicar o cumprimento das obrigações pecuniárias da Devedora decorrentes desta Emissão;

(e) mora ou inadimplemento, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, de qualquer obrigação pecuniária assumida perante terceiro em valor individual ou agregado, igual ou superior, a R$ 200.000,00 (duzentos mil reais), ou seu valor equivalente em outras moedas, exceto se sanado no prazo de cura estabelecido no respectivo contrato, conforme aplicável;

(f) protestos de títulos contra a Devedora e/ou os Fiadores, cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R$ R$ 200.000,00 (duzentos mil reais), salvo se o protesto tiver sido efetuado por erro ou má fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Devedora ou se for cancelado, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis de sua ocorrência;

(g) redução do capital social da Devedora e/ou alteração do contrato social da Devedora que implique a concessão de direito de retirada aos sócios da Devedora em montante que possa afetar, direta ou indiretamente, o cumprimento das obrigações da Devedora previstas no Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação;

(h) pagamento, pela Devedora, de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio, sem que haja a prévia autorização da Securitizadora, conforme deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, exceto pelo pagamento (i) dos dividendos obrigatórios por lei; e (ii) dos juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios, ressalvado nos casos de utilização do Saldo Remanescente do Fundo de Obras e do Excedente após a emissão do Habite-se;

(i) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda, pela Devedora e/ou qualquer controlada, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou parte substancial de seus ativos e/ou propriedades, que afete de forma adversa a capacidade da Devedora de cumprir suas obrigações nos termos do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação;

(j) sem que haja a prévia autorização da Securitizadora, conforme deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, caso os atuais detentores diretos ou indiretos do controle societário da Devedora e/ou dos Fiadores, por si próprios ou por seus herdeiros ou sucessores legais, deixem de deter, direta ou indiretamente, o controle da Devedora e/ou dos Fiadores;

(k) alteração ou modificação do objeto social da Devedora e/ou dos Fiadores, conforme disposto em seus respectivos contratos sociais vigentes na Data de Emissão, de forma a modificar as atividades principais atualmente praticadas;

(l) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão

das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora e/ou pelos Fiadores e/ou qualquer controlada, que afete de forma adversa a capacidade da Devedora e/ou dos Fiadores de cumprir suas obrigações nos termos do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação;

(m) caso seja descumprido o prazo para regularização do Imóvel Alienado Fiduciariamente perante a Secretaria do Patrimônio da União (SPU) previsto na Cláusula 10.1, (ii), do Termo de Emissão;

(n) caso sejam constituídos, apurados ou exigidos quaisquer débitos referentes à fração ideal do Imóvel Alienado Fiduciariamente pertencente à União, salvo se tais débitos forem integralmente quitados no prazo de até 30 (trinta) dias contados do recebimento, pela Devedora, de notificação nesse sentido, ou, ainda, se houver suspensão da exigibilidade do crédito, na esfera administrativa ou judicial, sendo certo que os débitos devem ser comprovadamente quitados com recursos da VCA Construtora;

(o) não cumprimento, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, por suas controladas ou coligadas, bem como pelos respectivos administradores, empregados, representantes ou terceiros, agindo em seu nome ou em seu benefício ("Representantes"), das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando qualquer lei, decreto ou regulamento contra prática de corrupção, atos lesivos à administração pública, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, mas sem limitação, o previsto na Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, no Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, na Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, na Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, na *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* (*FCPA*) e no *UK Bribery Act 2010* (UKBA), conforme aplicável (em conjunto, as "Leis Anticorrupção");

(p) não cumprimento, pela Devedora e/ou pelos Fiadores

e/ou por seus Representantes de dispositivo legal ou regulatório relativo à prática de atos contrários à legislação e regulamentação ambiental e trabalhista, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, incluindo, sem limitação, qualquer lei, decreto, regulamentação ou portaria que tratam da proteção ao meio ambiente, incluindo, sem limitação, o disposto na Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais legislações e regulamentações ambientais supletivas; e (ii) qualquer lei, decreto, regulamentação ou portaria trabalhistas, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, incluindo as normas relativas ao combate à prostituição, mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ("Legislação Socioambiental");

(q) caso seja verificado, no demonstrativo consolidado anual da Devedora e/ou dos Fiadores, o patrimônio líquido negativo da Devedora e/ou dos Fiadores;

(r) revelarem-se falsas, incorretas, incompletas, inconsistentes, enganosas ou omissas quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora e/ou pelos Fiadores nos Documentos da Operação, desde que afete de forma adversa a capacidade da Devedora de cumprir suas obrigações nos termos do Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;

(s) caso, em determinada Data de Medição, seja apurado, pelo Agente de Medição, no Relatório de Medição, atraso acumulado das obras do Empreendimento Alvo superior a 15 p.p (dez pontos percentuais), comparativamente ao Cronograma de Obras; e

(t) caso a razão entre a (Dívida Líquida Corporativa + Terrenos a Pagar e Equivalentes + Imóveis a Pagar e Equivalentes) / Patrimônio Líquido com medição anual não observe os Índices Financeiros, conforme vier a ser apurada pela Securitizadora na Data de Verificação imediatamente subsequente ao prazo previsto para entrega das demonstrações financeiras, com base nas demonstrações financeiras consolidadas da VCA Construtora considerando sempre o balanço

de 31 de dezembro, sendo o primeiro referente a 31 de dezembro de 2025, com as demais até a mesma data dos anos subsequentes.

"Imóvel Alienado Fiduciariamente": Significa o imóvel objeto da matrícula nº 9.388 do Ofício do Registro de Imóveis de Santa Cruz Cabrália/BA;

"Instituição Custodiante": A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**., acima qualificada;

"Instrumento de Dívida": Significa o "*Instrumento Particular da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da Kahakai Beach House SPE Ltda.*", celebrado nesta data entre a Devedora, na qualidade de emitente das Notas Comerciais, a Securitizadora, na qualidade de subscritora das Notas Comerciais, e os Fiadores, na qualidade de fiadores, por meio do qual foram emitidas as Notas Comerciais;

"Integralização": Cada integralização dos CRI que ocorrerá em cada Data de Integralização;

"Investidores dos CRI": Os detentores dos CRI;

"Investidores Profissionais": significa a expressão definida no artigo 11 da Resolução CVM nº 30/21;

"Investidores Qualificados": Significa a expressão definida no artigo 12 da Resolução CVM nº 30/21;

"Investimentos Permitidos": Significa investimentos de renda fixa, de liquidez diária, podendo ser títulos de emissão do Tesouro Nacional, fundo de investimento com perfil conservador gerenciados pelo Banco Itaú Unibanco S.A., Banco Bradesco ou pela KILIMA GESTÃO DE RECURSOS LTDA, (CNPJ: 34.877.615/0001-12) ou certificados e recibos de depósito bancário de emissão do Banco Itaú Unibanco S.A., onde os valores decorrentes da integralização dos CRI, os valores do Fundo de Reserva, os valores do Fundo de Despesas e os valores do Fundo de Obras, enquanto retidos na Conta do

Patrimônio Separado, poderão ser aplicados pela Securitizadora;

"IPCA/IBGE": Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

"Índice Financeiro": Significa a razão entre a (Dívida Líquida Corporativa + Terrenos a Pagar e Equivalentes + Imóveis a Pagar e Equivalentes) / Patrimônio Líquido, com medição anual, que deverá observar os índices previstos na tabela abaixo, conforme vier a ser apurada (pela Securitizadora, em até 10 (dez) Dias do recebimento da documentação aplicável) com base nas demonstrações financeiras consolidadas da VCA Construtora considerando sempre o balanço de 31 de dezembro, sendo o primeiro referente a 31 de dezembro de 2025, com as demais até a mesma data dos anos subsequentes. O índice deverá equivaler aos percentuais abaixo.

Ano	Índice Financeiro
2025	0,6x
2026	0,6x
2027	0,6x
2028 e adiante	0,5x

Para fins do cálculo do Índice Financeiro, entende-se, por:

- **"Dívida Bruta"** significa, com relação a qualquer pessoa, em bases consolidadas, sem duplicação, conforme apresentada nas demonstrações financeiras, a soma dos seguintes itens das demonstrações financeiras consolidadas: empréstimos e financiamentos bancários (circulante e não circulante), debêntures (circulante e não circulante) e CRI (circulante e não circulante);

- **"Dívida Líquida Corporativa"** significa a Dívida Bruta deduzido de "caixa e equivalentes de caixa" e de "títulos e valores mobiliários", com a exclusão de financiamentos à produção dos projetos de incorporação e/ou urbanismo, sendo estes, mas não se limitando, a operações do SFH e/ou operações financeiras e/ou no âmbito do mercado de capitais que possuam como destinação final o financiamento a desenvolvimento de

projetos de incorporação e/ou urbanismo e que sejam devidamente comprovados;

- **"Terrenos a Pagar e Equivalentes"** significa o somatório de valores a pagar na compra de terrenos, excluindo permutas;

- **"Imóveis a Pagar e Equivalentes"** significa o somatório de valores a pagar na compra de imóveis, excluindo permutas; e

- **"PL"** significa o patrimônio líquido da companhia.

"JUCEB": Junta Comercial do Estado da Bahia;

"JUCESP": Junta Comercial do Estado de São Paulo;

"Juros Remuneratórios": Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.3 deste Termo de Securitização;

"Lâmina": A lâmina da Oferta dos CRI, complementar aos Prospectos e consistente com ele, a qual sintetiza o seu conteúdo e as características essenciais da Oferta, a natureza e os riscos associados ao Cedente, à Securitizadora, aos CRI e às Garantias, elaborada nos termos da Resolução CVM nº 160;

"Lei nº 6.404/76": Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações;

"Lei nº 10.931/04": Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, letra de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;

"Leis Anticorrupção": Em conjunto, qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, o Decreto n.º 11.129, de 11

de julho de 2022 e, desde que aplicável, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, da OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions e do UK Bribery Act (UKBA);

"MDA": MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária, administrado e operacionalizado pela B3;

"Montante Mínimo": O montante mínimo de R$ 1.000,00 (mil reais), após cuja colocação a Oferta poderá ser encerrada com a distribuição parcial dos CRI;

"MP 2.200-2": Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001;

"Notas Comerciais": Significa as Notas Comerciais 1ª Série, as Notas Comerciais 2ª Série, as Notas Comerciais 3ª Série, as Notas Comerciais 4ª Série, as Notas Comerciais 5ª Série e as Notas Comerciais 6ª Série, quando em conjunto;

"Notas Comerciais 1ª Série": Significa as 12.000 (doze mil) notas comerciais escriturais, não conversíveis em participação societária, com garantias real e fidejussória, para colocação privada, emitidas no âmbito da 1ª série da 1ª emissão da Devedora no valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor total de emissão de R$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais), nos termos e condições do Instrumento de Dívida, observado que, diante da previsão de Montante Mínimo e da possibilidade de distribuição parcial dos CRI, na hipótese de esta ocorrer, serão canceladas Notas Comerciais em montante proporcional;

"Notas Comerciais 2ª Série": Significa as 8.000 (oito mil) notas comerciais escriturais, não conversíveis em participação societária, com garantias real e fidejussória, para colocação privada, emitidas no âmbito da 2ª série da 1ª emissão da Devedora no valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor total de emissão de R$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais), nos termos e condições do Instrumento de Dívida, observado que, diante da previsão de Montante Mínimo e da possibilidade de distribuição parcial dos CRI, na hipótese de esta ocorrer, serão canceladas Notas Comerciais em montante proporcional;







"Notas Comerciais 3ª Série": Significa as 6.000 (seis mil) notas comerciais escriturais, não conversíveis em participação societária, com garantias real e fidejussória, para colocação privada, emitidas no âmbito da 3ª série da 1ª emissão da Devedora no valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor total de emissão de R$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), nos termos e condições do Instrumento de Dívida, observado que, diante da previsão de Montante Mínimo e da possibilidade de distribuição parcial dos CRI, na hipótese de esta ocorrer, serão canceladas Notas Comerciais em montante proporcional;

"Notas Comerciais 4ª Série": Significa as 4.000 (quatro mil) notas comerciais escriturais, não conversíveis em participação societária, com garantias real e fidejussória, para colocação privada, emitidas no âmbito da 4ª série da 1ª emissão da Devedora no valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor total de emissão de R$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), nos termos e condições do Instrumento de Dívida, observado que, diante da previsão de Montante Mínimo e da possibilidade de distribuição parcial dos CRI, na hipótese de esta ocorrer, serão canceladas Notas Comerciais em montante proporcional;

"Notas Comerciais 5ª Série": Significa as 6.000 (seis mil) notas comerciais escriturais, não conversíveis em participação societária, com garantias real e fidejussória, para colocação privada, emitidas no âmbito da 5ª série da 1ª emissão da Devedora no valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor total de emissão de R$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), nos termos e condições do Instrumento de Dívida, observado que, diante da previsão de Montante Mínimo e da possibilidade de distribuição parcial dos CRI, na hipótese de esta ocorrer, serão canceladas Notas Comerciais em montante proporcional;

"Notas Comerciais 6ª Série": Significa as 4.000 (quatro mil) notas comerciais escriturais, não conversíveis em participação societária, com garantias real e fidejussória, para colocação privada, emitidas no âmbito da 6ª série da 1ª emissão da Devedora no valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor total de emissão

de R$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), nos termos e condições do Instrumento de Dívida, observado que, diante da previsão de Montante Mínimo e da possibilidade de distribuição parcial dos CRI, na hipótese de esta ocorrer, serão canceladas Notas Comerciais em montante proporcional;

"Obrigações Garantidas": Significa todas as obrigações principais ou acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emissora e pelos Fiadores relativas às Notas Comerciais e demais obrigações nos termos dos Documentos da Operação, o que inclui o pagamento do Valor Total da Emissão, observada a possibilidade de colocação parcial das Notas Comerciais, assim como os Juros Remuneratórios, a Atualização Monetária, os eventuais Encargos Moratórios, penalidades moratórias, seguros, prêmios, despesas, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios, e qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e recebimento, pela Securitizadora, dos valores a ela devidos nas condições constantes do Instrumento de Dívida e dos demais Documentos da Operação;

"Oferta" ou "Oferta Pública": Os CRI serão objeto de oferta pública, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, com a intermediação da Distribuidora, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 26 e seguintes da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. Considerando que os CRI da 1ª e 2ª Série serão ofertados em conjunto, os CRI da 3ª e 4ª Séries serão ofertados em conjunto, e os CRI da 5ª e 6ª Séries serão ofertados em conjunto, a menção à "Oferta" será aplicável a cada uma indistintamente, independente da série ofertada;

"Ordem de Pagamentos": Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 10.8. deste Termo de Securitização;

"Participantes Especiais": São as instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários, que poderão ser contratadas pela Securitizadora para distribuir os CRI, na qualidade de participantes especiais, como detalhado no Contrato de Distribuição;

"Patrimônio Separado": O patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, pela Conta do Patrimônio Separado e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430: (i) constituirão patrimônio separado, titularizado pela Securitizadora, que não se confunde com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de Certificados de Recebíveis; (ii) serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Securitizadora até que se complete a amortização integral da emissão a que estejam afetados, admitida para esse fim a dação em pagamento, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial dispostas neste termo de securitização; (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiverem afetados e ao pagamento dos custos de administração e de obrigações fiscais correlatas, observados os procedimentos estabelecidos neste termo de securitização; (iv) não responderão perante os credores da Securitizadora por qualquer obrigação; (v) não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e (vi) somente responderão pelas obrigações inerentes aos Certificados de Recebíveis a que estiverem vinculados;

"Pessoas Vinculadas": Conforme deverá ser obrigatoriamente indicado por cada um dos Investidores na respectiva intenção de investimento, sob pena de cancelamento, as seguintes pessoas: (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores das Instituições Participantes da Oferta, da Devedora, dos Fiadores, da Emissora ou de outras pessoas vinculadas à Emissão ou à distribuição dos CRI, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores (incluindo, sem limitação, pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário) e/ou administradores, bem como empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta; (iii) assessores de investimento que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta;

(iv) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (v) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (iv); e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados;

"Prazo de Colocação": A distribuição, subscrição e integralização dos CRI no âmbito da Oferta será realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de publicação do Anúncio de Início;

"Preço de Integralização": É o preço de integralização dos CRI, que será o correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI na Data de Integralização. Caso os CRI sejam integralizados em mais de uma data, o preço de integralização dos CRI deverá corresponder ao Valor Nominal Unitário dos CRI, ou ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido dos Juros Remuneratórios devidos desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de pagamento, conforme aplicável, até a Data de Integralização efetiva;

"Prospecto Preliminar": Significa, o Prospecto Preliminar 1, o Prospecto Preliminar 2 ou o Prospecto Preliminar 3, quando mencionados indistintamente;

"Prospecto Preliminar 1": Significa o "*Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 93ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Kahakai Beach House SPE Ltda"*;

"Prospecto Preliminar 2": Significa o "*Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 3ª e 4ª Séries da 93ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Kahakai Beach House SPE Ltda"*;







"Prospecto Preliminar 3": Significa o "*Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 5ª e 6ª Séries da 93ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Kahakai Beach House SPE Ltda";*

"Prospecto Definitivo": Significa, o Prospecto Definitivo 1, o Prospecto Definitivo 2 ou o Prospecto Definitivo 3, quando mencionados indistintamente;

"Prospecto Definitivo 1": Significa o "*Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 93ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Kahakai Beach House SPE Ltda"*. A Oferta não contará com prospecto preliminar*;*

"Prospecto Definitivo 2": Significa o "*Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 3ª e 4ª Séries da 93ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Kahakai Beach House SPE Ltda"*. A Oferta não contará com prospecto preliminar*;*

"Prospecto Definitivo 3": Significa o "*Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 5ª e 6ª Séries da 93ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Kahakai Beach House SPE Ltda";*

"Prospectos": Quando em conjunto, o respectivo Prospecto Preliminar e o respectivo Prospecto Definitivo;

"Razão Mínima de Garantia": Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.2 deste Termo de Securitização;

"Regime Fiduciário": O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, sobre a Conta do Patrimônio Separado e sobre as Garantias, nos termos do artigo

25 da Lei nº 14.430;

"Relatório de Medição":	Relatório acerca do acompanhamento e a realização das medições mensais do avanço das obras do Empreendimento Alvo, que será disponibilizado pelo Agente de Medição à Securitizadora, mensalmente, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI;
"Relatório de Monitoramento":	Trata-se do relatório que será disponibilizado pelo Agente de Monitoramento até o dia 10 (dez) de cada mês, ou no Dia Útil imediatamente subsequente caso não seja um Dia Útil, à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, contendo as informações que atestem a verificação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, o histórico da auditoria financeira e jurídica realizada com relação aos Créditos Cedidos Fiduciariamente, a adimplência dos Contratos Imobiliários e a Razão Mínima de Garantia;
"Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA":	As "*Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas*", de 24 de março de 2025;
"Resgate Antecipado":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Sétima deste Termo;
"Resolução CMN nº 5.118":	Resolução do CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, que dispõe sobre o lastro da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e de certificados de recebíveis imobiliários;
"Resolução CVM nº 17"	Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário e revoga a Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016.
"Resolução CVM nº 30":	Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente e revoga a Instrução CVM nº 539;

"Resolução CVM nº 60":	Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, que dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM;
"Resolução CVM nº 81":	Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022;
"Resolução CVM nº 160"	A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários e a negociação dos valores mobiliários ofertados nos mercados regulamentados;
"Resolução CVM nº 194":	A Resolução CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023, que alterou a Resolução CVM nº 60;
"Seguro de Danos Físicos":	Seguro a ser contratado em até 60 (sessenta) dias contados da conclusão das obras do Empreendimento Alvo, conforme apurado pelo Agente de Medição em Relatório de Medição, exclusivamente para as unidades do Empreendimento Alvo que ainda estejam em estoque à época;
"Seguro de Responsabilidade Civil":	Seguro a ser contratado em até 60 (sessenta) dias contados da data de assinatura do Instrumento de Dívida, em valor não inferior ao custo de construção nos Relatórios de Medição e com vencimento nunca inferior ao término das obras do Empreendimento Alvo;
"Seguro de Riscos de Engenharia":	Seguro a ser contratado em até 60 (sessenta) dias contados da data de assinatura do Instrumento de Dívida, em valor não inferior ao custo de construção apurado nos Relatórios de Medição, tendo a Securitizadora como única beneficiária para o fim de receber, diretamente da seguradora, a importância correspondente à indenização;
"Seguros":	Quando em conjunto, o Seguro e Danos Físicos, o Seguro de Responsabilidade Civil e o Seguro de Riscos de Engenharia;
"Securitizadora" ou "Emissora":	A Securitizadora, qualificada no preâmbulo;
"SRE":	Significa a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários

da CVM;

"Termo de Securitização" ou "Termo":	Significa o presente termo de securitização referente à emissão dos CRI;
"Valor Inicial do Fundo de Despesas":	Significa o montante de R$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) a ser retido, pela Securitizadora, do pagamento do Primeiro Desembolso à Devedora para a composição do Fundo de Despesas;
"Valor Inicial do Fundo de Reserva":	Significa o montante de R$ 319.463,50 (trezentos e nove mil, setecentos e noventa reais e setenta e quatro centavos), a ser retido, pela Securitizadora, do pagamento do Primeiro Desembolso à Devedora para a composição do Fundo de Reserva;
"Valor Mínimo do Fundo de Despesas":	Significa o montante correspondente, no mínimo, a R$ 60.000,00 (sessenta mil reais), a que devem equivaler os recursos retidos no Fundo de Despesas até a liquidação integral das Obrigações Garantidas;
"Valor Mínimo do Fundo de Reserva":	Significa o montante correspondente, no mínimo, as 3 (três) parcelas de Remuneração imediatamente subsequentes, a que devem equivaler os recursos retidos no Fundo de Reserva até a liquidação integral das Obrigações Garantidas;
"Valor Nominal Unitário":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

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

CLÁUSULA SEGUNDA – APROVAÇÃO DA EMISSÃO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, aos CRI, conforme características descritas na Cláusula 3.1 abaixo.

2.2. Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de







Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, de sua titularidade, com valor total equivalente ao Valor Total da Emissão, na Data de Emissão.

2.2.1. Regime Fiduciário. O presente Termo de Securitização, e seus eventuais aditamentos, por meio dos quais a Emissora institui o Regime Fiduciário, serão registrados na B3, nos termos do artigo 26, §1º, da Lei nº 14.430/22. O presente Termo de Securitização e eventuais aditamentos também serão custodiados na Instituição Custodiante que assinará a declaração contida no Anexo IV deste Termo de Securitização.

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

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

(i) constituirão patrimônio separado, titularizado pela Securitizadora, que não se confunde com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis;

(ii) serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Securitizadora até que se complete a amortização integral da emissão a que estejam afetados, admitida para esse fim a dação em pagamento, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial dispostas no Instrumento de Dívida e neste Termo de Securitização;

(iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiverem afetados e ao pagamento dos custos de administração e de obrigações fiscais correlatas, observados os procedimentos estabelecidos no Instrumento de Dívida e neste Termo de Securitização;

(iv) não responderão perante os credores da Securitizadora por qualquer obrigação da Securitizadora, em nenhuma hipótese, exceto pelas obrigações decorrentes dos CRI aos

quais estão vinculados;

(v) não serão passíveis de constituição de garantias e não poderão ser excutidos por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e

(vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI aos quais estão afetados.

2.5. Forma de Aquisição dos Créditos Imobiliários pela Emissora. A titularidade dos Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, foi adquirida pela Emissora por meio da subscrição das Notas Comerciais, sendo que, conforme previsto no Instrumento de Dívida, todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

2.6. Emissão da(s) CCI: Cada CCI representativa dos Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma escritural pela Emissora e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se custodiada pela Instituição Custodiante, tendo sido cada CCI devidamente registrada na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04. 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.

2.6.1. Conforme estipulado na Escritura de Emissão de CCI, 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.

2.6.2. Registro da(s) CCI: Cada CCI será devidamente registrada na B3, na forma prevista no parágrafo 4° do artigo 18 da Lei 10.931 pela Instituição Custodiante em até 30 (trinta) Dias Úteis da 1ª integralização ou da data de celebração de eventual aditamento, na modalidade com liquidação financeira fora do âmbito da B3. A Instituição Custodiante enviará a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, a comprovação do registro da respectiva CCI realizada na B3 em até 5 (cinco) Dias Úteis após o registro. A Securitizadora, por sua vez, enviará ao Agente Fiduciário, a comprovação da vinculação do ativo junto ao CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento da comprovação do registro da respectiva CCI.

2.7. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários, representados pela respectiva CCI, serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o cálculo e envio de informação à Devedora previamente às suas datas de vencimento quanto ao valor das parcelas decorrentes das Notas Comerciais, bem como o saldo devedor das Notas Comerciais, além do

recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela(s) CCI na Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação. A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado o disposto na Resolução CVM nº 17/2021.

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA

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

(a) Emissão: 93ª;

(b) Série: 1ª, 2ª e 3ª;

(c) Quantidade de CRI: 40.000 (quarenta mil). A quantidade de CRI será dividida da seguinte forma entre os CRI de cada série: (i) 12.000 (doze mil) CRI 1ª Série, (ii) 8.000 (oito mil) CRI 2ª Série, (iii) 6.000 (seis mil) CRI 3ª Série, (iv) 4.000 (quatro mil) CRI 4ª Série, (v) 6.000 (seis mil) CRI da 5ª Serie, e (vi) 4.000 (quatro mil) CRI 6ª Série;

(d) Valor Global da Emissão: R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), observada a possibilidade de colocação parcial da Oferta. O Valor Total da Emissão será dividido da seguinte forma entre os CRI de cada série: (i) os CRI 1ª Série terão valor total de R$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais), (ii) os CRI 2ª Série terão valor total de R$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais), (iii) os CRI 3ª Série terão valor total de R$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), (iv) os CRI 4ª Série terão valor total de R$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), (v)os CRI 5ª Série terão valor total de R$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), e (vi) os CRI 6ª Série terão valor total de R$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais);

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

(f) Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI, ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme aplicável, será atualizado monetariamente mensalmente a partir da primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a próxima data de Data de Pagamento (exclusive), pela variação positiva acumulada do IPCA;

(g) Juros Remuneratórios: sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes aos percentuais indicados na Cláusula Sexta deste Termo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sob o regime de capitalização composta, calculados de forma

exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até data do efetivo pagamento, calculados de acordo com a fórmula prevista na Cláusula Sexta deste Termo;

(h) Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização: de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização, observadas as hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória e de Resgate Antecipado Total dos CRI prevista neste Termo de Securitização;

(i) Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios: de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização, observadas as hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória e de Resgate Antecipado Total dos CRI prevista neste Termo de Securitização;

(j) Regime Fiduciário: Sim;

(k) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;

(l) Data de Emissão:

a. CRI 1ª Série: 20 de agosto de 2025;
b. CRI 2ª Série: 21 de agosto de 2025;
c. CRI 3ª Série: 22 de setembro de 2025; e
d. CRI 4ª Série: 23 de setembro de 2025;
e. CRI 5ª Série: 22 de outubro de 2025;
f. CRI 6ª Série: 23 de outubro de 2025

(m) Local de Emissão: São Paulo/SP;

(n) Prazo de vencimento dos CRI:

a. CRI 1ª Série: 3.654 dias, vencendo-se, portanto, em 22 de agosto de 2035;
b. CRI 2ª Série: 3.653 dias, vencendo-se, portanto, em 22 de agosto de 2035;
c. CRI 3ª Série: 3.621 dias, vencendo-se, portanto, em 22 de agosto de 2035; e
d. CRI 4ª Série: 3.620 dias, vencendo-se, portanto, em 22 de agosto de 2035;
e. CRI 5ª Série: 3.591 dias, vencendo-se, portanto, em 22 de agosto de 2035; e
f. CRI 6ª Série: 3.590 dias, vencendo-se, portanto, em 22 de agosto de 2035.

(o) Garantias: Não serão constituídas garantias no âmbito dos CRI, os quais gozarão das garantias dos Créditos Imobiliários, nos termos dos Documentos da Operação, quais sejam: a

Fiança, a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Imóvel, o Fundo de Despesas, o Fundo de Obras e o Fundo de Reserva;

(p) Coobrigação da Emissora: não há;

(q) Carência: 12 (doze) meses de amortização programada, conforme indicado no Anexo II a este Termo;

(r) Forma de Comprovação de Titularidade: Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3 em nome do respectivo Titular dos CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador do CRI, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, considerando que a custódia eletrônica dos CRI esteja na B3.

(s) Subordinação: não há;

(t) Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios: conforme indicado no Anexo II a este Termo de Securitização;

(u) Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada: conforme indicado no Anexo II a este Termo de Securitização; e

(v) Encargos Moratórios: Ocorrendo atraso no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora, incluindo, sem limitação, o pagamento dos Juros Remuneratórios e/ou do resgate e/ou do vencimento antecipado das Notas Comerciais e/ou pagamento do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, os débitos em atraso e não pagos pela Emissora, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ficarão sujeitos, além da Remuneração, à multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês;

(w) Forma: nominativa e escritural;

(x) Classificação de Risco: não há;

(y) Classificação dos CRI: Conforme disposto no parágrafo único do artigo 6º do Anexo I ao Código ANBIMA, em linha com as Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA, os CRI apresentam a classificação descrita a seguir. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações:

> **Categoria**. Os CRI são da categoria "Residencial", tendo em vista a categoria do(s) Empreendimento(s) Alvo, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea "a" das

Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA.

Concentração. Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos integralmente pela Devedora, conforme descrito no Artigo 4º, inciso II, alínea "b" das Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA.

Tipo de Segmento. O Empreendimento Alvo enquadra-se nos segmentos "Apartamentos ou casas", conforme descrito no Artigo 4º, inciso III, alínea "a" das Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA.

Tipo de Contrato Lastro. Os CRI são lastreados nas Notas Comerciais, se enquadrando, portanto, na categoria "Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida", descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea "c" das Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA.

(z) Título Classificado como "Verde", "Social" ou "Sustentável": Não; e

(aa) Local de Pagamento: Os pagamentos serão efetuados pela Emissora por meio da B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

3.1.1. Aprovação societária da Emissora: A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pela diretoria da Emissora, em reunião realizada em 24 de abril de 2024, cuja ata foi registrada na JUCESP sob nº 0.616.030/24-1 e publicada na CVM através do sistema Fundos.NET e Empresas.NET, nos termos do artigo 2º, da Resolução da CVM nº 166, de 1º de setembro de 2022, conforme alterada.

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

3.3. Oferta dos CRI: Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, com a intermediação da Distribuidora, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 26, inciso VIII, item (b) da Resolução CVM 160, em regime de melhores esforços.

3.3.1. A Oferta dos CRI será realizada automaticamente sem a análise prévia da CVM.

3.3.2. Nesse sentido, tendo em vista o rito e o público-alvo adotados, a Oferta contará com prospectos preliminar e definitivo e lâmina, elaborados nos termos da Resolução CVM 160 e

em observância aos Normativos ANBIMA (conforme abaixo definido), a serem divulgados, com destaque e sem restrições de acesso, nas páginas de rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

3.4. Início e Período de Distribuição dos CRI: Nos termos do artigo 59, inciso "II", da Resolução CVM 160, o período de distribuição dos CRI junto aos Investidores para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos:

(i) concessão do registro automático da Oferta pela CVM;

(ii) divulgação do Anúncio de Início nas páginas de rede mundial de computadores da Distribuidora, da B3 e da CVM, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 ("Meios de Divulgação");

(iii) divulgação do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação ao público investidor.

3.4.1. A Oferta dos CRI estará a mercado a partir da data em que houver a divulgação do Aviso ao Mercado.

3.4.2. O prazo de colocação dos CRI será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de publicação do Anúncio de Início.

3.4.3. Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, a Securitizadora deverá encaminhar à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação versão eletrônica do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

3.5. Plano de Distribuição: A Oferta será conduzida pela Securitizadora conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160 e previsto no Contrato de Distribuição ("Plano de Distribuição"), não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores Qualificados acessados pela Securitizadora, sendo possível, ainda, a subscrição dos CRI objeto da Oferta por qualquer número de Investidores Qualificados.

3.5.1. Observadas as disposições da regulamentação aplicável, a Securitizadora realizará a distribuição pública dos CRI de forma a assegurar que o tratamento conferido aos Investidores Qualificados seja equitativo.

3.5.2. A Securitizadora deverá verificar a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, nos termos da regulamentação da CVM que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, e, adicionalmente, deverão diligenciar para verificar se os Investidores Qualificados por eles







acessados podem adquirir os CRI ou se há restrições que impeçam tais Investidores Qualificados de participar da Oferta.

3.5.3. A Oferta é destinada exclusivamente a Investidores Qualificados.

3.5.4. Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, combinado com o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Profissionais e Investidores Qualificados, sendo certo que os CRI não poderão ser objeto de revenda destinada ao público investidor em geral, conforme indicado no artigo 2º, Inciso XXI, da Resolução CVM 160, em virtude do disposto no artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.

3.5.5. Nos termos da Resolução CVM 160, serão elaborados os seguintes documentos, a serem utilizados no processo de distribuição dos CRI: (i) prospecto preliminar, nos termos do artigo 20 da Resolução CVM 160 ("Prospecto Preliminar"); (ii) prospecto definitivo, conforme modelo constante do Anexo B à Resolução CVM 160 ("Prospecto Definitivo" e, em conjunto com o Prospecto Preliminar, "Prospectos"); e (iii) as intenções de investimento a serem formalizadas pelos Investidores interessados na subscrição dos CRI.

3.5.6. Não haverá investimento mínimo por investidor, observada a aplicação mínima equivalente a 1 (um) CRI ("Investimento Mínimo").

3.6. Oferta a Mercado. Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a Securitizadora realizará esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do aviso ao mercado da Oferta ("Aviso ao Mercado") e do Prospecto Preliminar nos Meios de Divulgação ("Oferta a Mercado"). Simultaneamente à divulgação do Aviso ao Mercado, a Distribuidora deverá encaminhar à Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM ("SRE") e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI Sênior sejam admitidos à negociação, versão eletrônica do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

3.6.1. Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta somente terá início após: (i) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (ii) a divulgação do Anúncio de Início (conforme definido abaixo), nos Meios de Divulgação; e (iii) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos investidores, nos Meios de Divulgação.

3.6.2. A Oferta a Mercado é irrevogável, observado o disposto na Cláusula 3.20 abaixo.

3.6.3. Após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar, poderão ser realizadas apresentações para potenciais investidores (roadshow e/ou one on ones) ("Apresentações para Potenciais Investidores"), conforme determinado pela

Emissora.

3.6.4. Os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados pela Securitizadora à CVM em até 1 (um) Dia Útil contado da sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160.

3.7. Publicidade da Oferta. Após o início da Oferta, é permitido à Emissora dar ampla publicidade à Oferta, inclusive por meio da disseminação do Prospecto Preliminar, da Lâmina, de material de caráter explicativo e educacional, de material publicitário, de apresentação a potenciais Investidores e entrevistas na mídia, observados os critérios de consistência, linguagem e qualidade previstos no artigo 12 da Resolução CVM 160.

3.7.1. O Prospecto Preliminar deverá ser disponibilizado nos Meios de Divulgação até o 5º (quinto) Dia Útil anterior ao início do Período de Reserva.

3.7.2. Os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais investidores (*roadshow* e/ou *one on ones*) ("Apresentações para Potenciais Investidores") eventualmente utilizados, após o início da Oferta a Mercado, serão encaminhados pela Securitizadora à CVM em até 1 (um) Dia Útil contado da sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160.

3.8. Coleta de Intenções de Investimento. Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pela Securitizadora, posteriormente ao término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, à obtenção do registro da Oferta e à disponibilização do Prospecto e divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, da demanda pelos CRI, considerando os Boletins de Subscrição ou Documentos de Aceitação, realizar a alocação dos CRI junto aos Investidores ("Procedimento de Alocação").

3.8.1. A intenção de realização do Procedimento de Alocação será comunicada à CVM juntamente com o requerimento de registro da Oferta.

3.8.2. A Oferta não poderá ter seu valor e quantidade de CRI aumentado em nenhuma hipótese, não existindo, portanto, lote adicional de CRI, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160.

3.9. Período de Reserva. Após o início da Oferta a Mercado, até a data estipulada no cronograma indicativo descrito no Prospecto Preliminar ("Período de Reserva"), os Investidores interessados na subscrição dos CRI deverão formalizar suas intenções de investimento para subscrição dos CRI junto à Securitizadora.







3.9.1. O recebimento de reservas para subscrição dos CRI somente será admitido após 5 (cinco) Dias Úteis contados da divulgação do Prospecto Preliminar.

3.9.2. Os Investidores deverão indicar nas suas intenções de investimento (i) a quantidade de CRI que desejam subscrever, (ii) sua condição ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de cancelamento da respectiva intenção de investimento, e (iii) se, implementando-se a condição prevista na Cláusula 3.14.3 abaixo, pretende receber (1) a totalidade dos CRI objeto da intenção de investimento; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI objeto da intenção de investimento.

3.9.3. A intenção de investimento constitui ato de aceitação, pelos Investidores, dos termos e condições da Oferta e têm caráter irrevogável, (i) nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta previstas no Termo de Securitização; ou (ii) em caso de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar, do Prospecto Definitivo e da Lâmina que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento.

3.9.4. A intenção de investimento deverá (i) conter as condições de integralização e subscrição dos CRI; (ii) possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; (iii) incluir declaração assinada pelo subscritor de haver obtido exemplar do Prospecto Preliminar; e (iv) nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo subscritor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta.

3.9.5. As intenções de investimento formalizadas devem ser mantidas pela Securitizadora à disposição da CVM.

3.9.6. Recomenda-se aos Investidores que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados neste Termo de Securitização e as informações constantes do Prospecto e da Lâmina, especialmente na seção "Fatores de Risco", que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta; e (ii) entrem em contato com a Securitizadora, antes de formalizar sua intenção de investimento, para verificar os procedimentos adotados pela Securitizadora para cadastro do Investidor e efetivação da intenção de investimento, incluindo, sem limitação, prazos estabelecidos para a realização da intenção de investimento e eventual necessidade de depósito prévio do investimento pretendido.

3.9.7. Cada Investidor interessado em participar da Oferta deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta (em especial, seu

enquadramento como "Investidor Qualificado" nos termos da Resolução CVM 30), para, então, apresentar suas intenções de investimento.

3.9.8. A Securitizadora disponibilizará o modelo aplicável de intenção de investimento a ser enviado/formalizado pelo Investidor interessado, que deverá observar o disposto no Contrato de Distribuição e, se aplicável, ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160.

3.10. Critério de Rateio. Caso as intenções de investimento da Oferta apresentadas pelos Investidores excedam o total de CRI, os CRI serão rateados entre os Investidores, proporcionalmente ao montante de CRI indicado nas respectivas intenções de investimento, sendo desconsideradas quaisquer frações de CRI.

3.10.1. O resultado do procedimento de alocação será informado a cada Investidor, pela Securitizadora, após o término do Procedimento de Alocação, por endereço eletrônico ou telefone indicado na intenção de investimento ou por qualquer outro meio previamente acordado entre as partes.

3.10.2. Os Investidores alocados deverão realizar a integralização dos CRI pelo Preço de Integralização (conforme definido abaixo), mediante o pagamento à vista, na respectiva Data de Integralização, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis.

3.11. Pessoas Vinculadas. Nos termos do artigo 56, § 4º, da Resolução CVM 160, poderá ser aceita a participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas.

3.11.1. Caso seja verificado pela Securitizadora excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI ofertados, não será permitida a colocação de CRI perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas e as intenções de investimento realizadas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

3.11.2. Nos termos do artigo 56, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, a vedação de colocação às Pessoas Vinculadas disposta acima não se aplica (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; e (ii) aos casos em que, considerando o cancelamento previsto acima, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente fique inferior à quantidade dos CRI ofertada. Na hipótese do item (ii), a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas será permitida, porém limitada ao necessário para perfazer a quantidade dos CRI ofertada, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos CRI por elas demandadas.

3.11.3. Caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI ofertados, não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as

Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.

3.11.4. Sob pena de cancelamento de sua intenção de investimento pela Securitizadora, cada Investidor deverá informar em sua intenção de investimento, obrigatoriamente, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso seja esse o caso.

3.12. Aceitação da Oferta. Os Investidores deverão formalizar a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta dos CRI mediante a formalização de Documento de Aceitação, exceto os Investidores Profissionais, nos termos do parágrafo 3º do artigo 9º da Resolução CVM 160.

3.12.1. No caso dos Investidores que manifestarem interesse na subscrição dos CRI por meio do envio de intenção de investimento e que tiverem suas intenções alocadas, estarão dispensados da apresentação do boletim de subscrição, sendo certo que a intenção de investimento preenchida pelo Investidor passará a ser o Documento de Aceitação.

3.13. Plataforma de Distribuição. A distribuição dos CRI junto aos Investidores será realizada por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3.

3.14. Encerramento da Distribuição dos CRI: O encerramento da Oferta dos CRI ocorrerá com a subscrição ou aquisição da totalidade dos CRI ou do Montante Mínimo, 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 previsto no artigo 48 da Resolução CVM nº 160 e nas demais normas emitidas pela CVM. Em conformidade com o artigo 76 da Resolução CVM 160, tão logo a Securitizadora verifique o encerramento da Oferta, deverá realizar o Anúncio de Encerramento da Oferta à CVM, nos moldes do Anexo M da Resolução CVM 160, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou, caso este meio esteja indisponível, por meio de protocolo em qualquer dos endereços da CVM na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

3.15. Distribuição Parcial: Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que após a Data de Emissão dos CRI, haja colocação de, no mínimo, o Montante Mínimo, sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora, devendo ser aditados os Documentos da Operação, conforme aplicável, para que sejam informadas com precisão as características da Emissão, sem a necessidade de convocação de Assembleia Especial de Investidores dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta. Assim, a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade dos CRI no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo.

3.15.1. Nos termos do artigo 73 da Resolução CVM nº 160, a Emissora e o Agente Fiduciário declaram que o ato societário que delibera sobre a Oferta autoriza a possibilidade da distribuição parcial dos CRI.

3.15.2. Como condição de eficácia de seu Boletim de Subscrição ou Documento de Aceitação, os Investidores terão a faculdade de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Valor Total da Emissão; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Valor Total da Emissão.

3.15.3. No caso do item "(ii)" acima, o Investidor deverá, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade dos CRI objeto do Boletim de Subscrição ou Documento de Aceitação; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI objeto do Boletim de Subscrição ou Documento de Aceitação ("Critérios de Aceitação da Oferta").

3.15.4. Caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Boletins de Subscrição ou Documento de Aceitação.

3.15.5. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de CRI e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Boletins de Subscrição ou Documentos de Aceitação, conforme os Critérios de Restituição de Valores (conforme abaixo definido), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta.

3.15.6. Caso sejam subscritos e integralizados CRI em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Valor Total da Emissão, a Oferta poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder em comum acordo com a Emissora, com a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta. Atingido o Montante Mínimo da Oferta, os CRI que não forem efetivamente subscritos e integralizados deverão ser cancelados pela Emissora, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores (conforme abaixo definido), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

3.15.7. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Investidores deverão efetuar a devolução do Boletins de Subscrição ou Documentos de Aceitação cujos valores tenham sido restituídos.







3.16. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: A Oferta será direcionada apenas à Investidores Qualificados A revenda dos CRI integralizados pelos Investidores no âmbito da Oferta somente poderá ser destinada a Investidores Qualificados ou Investidores Profissionais e não poderá ocorrer para o público em geral, tendo em vista que não são atendidos os requisitos previstos no artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM nº 60.

3.17. Fundo de Liquidez. Não será constituído fundo de sustentação de liquidez, tampouco será celebrado contrato de garantia de liquidez para os CRI.

3.18. Público-Alvo. Os CRI serão distribuídos publicamente a Investidores Qualificados, nos termos da Resolução da CVM nº 30 e da Resolução CVM nº 160.

3.18.1. O investimento em CRI não é adequado aos investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário.

3.18.2. A Securitizadora e os Participantes Especiais não concederão qualquer tipo de desconto aos Investidores Qualificados interessados em adquirir os CRI no âmbito da respectiva Oferta.

3.19. Formador de Mercado: Nos termos do inciso II do artigo 4º, Título III, Capítulo III, do Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, a Distribuidora recomendou à Emissora e à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado para os valores mobiliários da Emissão, sendo que: (i) a contratação de formador de mercado tem por finalidade (a) a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI por meio da inclusão de ordens firmes de compra e venda dos CRI nas plataformas administradas pela B3, na forma e conforme as disposições da Resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, do Manual de Normas para Formador de Mercado da B3, do Comunicado 111 da B3, na forma e conforme disposições do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3; e (b) proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários; e (ii) o formador de mercado, se contratado, deverá desempenhar suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade, tudo de acordo com as regras e instruções pertinentes. Com base em referida recomendação, não foi contratado formador de mercado.

3.20. Suspensão, Cancelamento, Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta. A Oferta é irrevogável e sujeita a condições legítimas que dependam da Emissora, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160.

3.20.1. Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160, (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (b) a Distribuidora deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das intenções de investimento, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; e (c) os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser imediatamente comunicados, diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foram diretamente comunicados por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação e este já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

3.20.2. Caso (i) seja verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento; ou (ii)a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, a suspensão ou o cancelamento deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, bem como o Investidor que já tiver aderido à Oferta deverá ser diretamente comunicado, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à Distribuidora (a) até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de disponibilização do Prospecto Definitivo, no caso do inciso (i) acima; ou (b) até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi diretamente comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação e este já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

3.20.3. Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160; ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160, todas as intenções de investimento serão canceladas e a Distribuidora comunicará tal evento aos Investidores, o que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de aviso ao mercado. Se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.

3.21. Declarações: Para fins de atender o Suplemento da Resolução CVM nº 60/21, seguem como Anexo III e Anexo IV ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pela







Emissora e pela Instituição Custodiante.

CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI

4.1. Subscrição dos CRI: Os CRI serão subscritos por meio do Documento de Aceitação, estando os Investidores dos CRI dispensados da apresentação do boletim de subscrição, conforme Cláusula 3.7 acima, e observada a possibilidade de formalização de Compromisso de Investimento.

4.1.1 Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição, ou na data estipulada no Compromisso de Investimento, e poderão ser integralizados em datas distintas ao ato da subscrição, pelo Preço de Integralização.

4.1.2 Os CRI poderão ser subscritos e integralizados com ágio ou deságio, a ser definido pela Distribuidora, no ato da sua integralização, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI integralizados em uma mesma data, nos termos do artigo 61, §1ª, da Resolução CVM nº 160, em termos objetivos e em função das condições do mercado, incluindo, mas não se limitando a, as seguintes: (a) alteração na Taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; (c) alteração no IPCA e/ou na Taxa DI, (d) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (Notas Comerciais, notas comerciais escriturais, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; ou (e) excesso ou ausência de demanda pelos valores mobiliários, conforme verificado pela Distribuidora, sendo certo que eventual aplicação do ágio ou deságio não acarretará alterações nos custos totais (all-in) da Devedora. Consequentemente, as Notas Comerciais serão integralizadas com ágio ou deságio correspondentes, conforme o caso.

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

4.2. Valor Total da Emissão das Notas Comerciais: O valor a ser integralizado pela subscrição da totalidade das Notas Comerciais, observados os procedimentos estabelecidos no Instrumento de Dívida, corresponderá ao Valor Total da Emissão.

4.3. Retenções e Descontos do Primeiro Desembolso: A liberação do Valor Total da Emissão das Notas Comerciais à Devedora será realizada nos termos do Instrumento de Dívida, sendo certo que do valor da Primeira Integralização, deverão ser retidos e/ou descontados, conforme o caso, na Conta do Patrimônio Separado, os valores a seguir descritos:

(i) o valor equivalente ao somatório das despesas iniciais (*flat),* indicadas no Anexo VII a este Termo de Securitização ("Despesas Iniciais");

(ii) o Valor Inicial do Fundo de Despesas; e

(iii) o Valor Inicial do Fundo de Reserva.

4.3.1. Retenções e Descontos dos Desembolsos Subsequentes. As Partes, desde já, convencionam que, dos desembolsos subsequentes, deverão ser retidos os valores que se fizerem necessários à composição do Valor Mínimo do Fundo de Reserva e/ou do Valor Mínimo do Fundo de Despesas, conforme vier a ser necessário, bem como o valor devido nos termos da Cláusula 7.2.1 do Contrato de Distribuição.

4.4. Liberação à Devedora do Valor da Emissão. Os recursos objeto das Integralizações, líquidos das retenções e descontos indicados nas Cláusulas 5.3. e 5.3.1. acima, sem a incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades, serão integralmente retidas em um fundo de obras na Conta do Patrimônio Separado ("Fundo de Obras") e serão liberados à Devedora conforme disposto a seguir.

4.4.1. Primeiro Desembolso de Recursos. A primeira liberação dos recursos retidos no Fundo de Obra à Devedora pela Securitizadora, ocorrerá mediante a Transferência Eletrônica Disponível – TED ou Pix para a Conta de Livre Movimentação em até 2 (dois) Dias Úteis após a verificação, pela Securitizadora, do atendimento cumulativo das Condições Precedentes Primeiro Desembolso.

4.4.2. Desembolsos Subsequentes. A liberação das demais parcelas dos recursos retidos no Fundo de Obras à Devedora ocorrerá mensalmente, em cada Data de Liberação, no montante necessário para reembolsar a Devedora dos valores incorridos no desenvolvimento do Empreendimento Alvo no mês imediatamente precedente, mediante Transferência Eletrônica Disponível – TED para a Conta de Livre Movimentação, desde que verificado, pela Securitizadora, o atendimento cumulativo das seguintes Condições Precedentes Desembolsos Subsequentes, sendo certo que há a previsão da possibilidade de solicitação de adiantamentos pela Devedora à Emissora, desde que observadas as condições previstas no Termo de Emissão.

4.4.3. Adiantamentos. A Devedora poderá solicitar adiantamentos para aquisição de materiais e/ou serviços para entrega futura ("Adiantamentos"), desde que apresente à Securitizadora e ao Agente de Medição a descrição dos materiais e/ou serviços a serem pagos com tais recursos, as notas fiscais respectivas e o contrato de aquisição de tais materiais e/ou serviços.

4.4.3.1. Os Adiantamentos previstos acima deverão ser realizados com 2 (dois) Dias Úteis contados da data de aprovação do Agente de Medição, e deverão observar o limite máximo acumulado total de R$7.000.000,00 (sete milhões de reais) a serem descontados, bem como o

limite máximo do item do orçamento apresentado inicialmente, sendo certo que sua liberação pela Securitizadora ficará sujeita à aprovação pelo Agente de Medição, observado que a utilização de tais recursos oriundos dos Adiantamentos, observado o limite, poderão ser liberados à Devedora sem necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI.

4.4.3.2. O valor dos Adiantamentos será deduzido do Fundo de Obras a partir da data em que for liberado à Devedora, deixando de estar disponíveis para novos desembolsos do Fundo de Obras, independentemente de eventuais perecimentos, inocuidades, extravios, inadequações ou qualquer outro motivo que impeça a utilização dos materiais e/ou serviços adquiridos com recursos do Adiantamento na obra do Empreendimento.

4.4.3.3. Os pagamentos dos serviços e materiais a serem adquiridos com os recursos dos Adiantamentos serão realizados diretamente pela Devedora, e os respectivos comprovantes dos pagamentos aos fornecedores/prestadores deverão ser entregues à Securitizadora, com cópia ao Agente de Medição, até a data da próxima liberação do Fundo de Obras imediatamente subsequente ao da liberação de um Adiantamento, sendo certo que a respectiva liberação não ocorrerá caso tais comprovantes não sejam enviados. A Securitizadora também poderá fazer pagamento direto aos fornecedores, por conta e ordem da Devedora.

4.4.3.4. Adicionalmente, será liberado à Devedora, após a integralização dos CRI da 1ª Série (conforme definido no Termo de Securitização), a título de Adiantamento, o montante de R$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), após o qual será descontado, dos valores devidos à Devedora em cada uma das demais liberações de recursos, o montante equivalente ao percentual de 10,7917% (dez inteiros e sete mil novecentos e dezessete milésimos por cento) de cada evolução físico-financeira auferida das obras do Empreendimento Alvo.

CLÁUSULA QUINTA – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DOS CRI

5.1. Destinação dos recursos: A Destinação de Recursos pela Devedora, de acordo com o Cronograma Indicativo.

5.1.1. Caso os recursos captados pela Devedora com a emissão das Notas Comerciais sejam destinados para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes ao(s) Empreendimento(s) Alvo por sociedades controladas da Devedora, então deverão ser transferidos a estas pela Devedora por meio de: (i) aumento de capital; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC; e/ou (iii) qualquer outra forma permitida em lei.

5.1.2. Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Devedora e/ou por suas controladas em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Devedora e/ou suas Controladas, observado que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no







respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta cláusula deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

5.1.3 Para fins da verificação da Destinação dos Recursos, a Devedora enviará à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, semestralmente, até 15 (quinze) dias após o término dos meses de fevereiro e agosto, relatório com descrição detalhada e exaustiva da Destinação Futura estabelecida nesta cláusula, nos termos do Anexo III ao Instrumento de Dívida, descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento Alvo aplicados no respectivo período, juntamente com os respectivos Documentos de Destinação e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais, respeitado o aqui previsto. O primeiro relatório deverá ser enviado até 15 de fevereiro de 2026.

5.1.2. Para fins deste instrumento, entende-se como "Documentos de Destinação": relatório de medição de obras emitido pelo engenheiro responsável, cronograma físico financeiro, termos de quitação, contratos de compra e venda, contratos de prestação de serviços, extrato de comprovante de pagamento/transferência, relatório de obras, notas fiscais/contratos e de seus arquivos no formato "PDF" de autenticação das notas fiscais e comprovantes de pagamentos em seus arquivos no formato ".pdf", e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão e, na hipótese da Cláusula 5.1.1 acima, cópia dos documentos societários relativos às transferências de recursos da Devedora às sociedades controladas que comprovem o aumento de capital das controladas, o adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das sociedades controladas e/ou qualquer outra forma permitida em lei, incluindo, mas não se limitando a extratos da transferências dos recursos, atos e demonstrativos contábeis.

5.3. O Agente Fiduciário dos CRI verificará, semestralmente, a Destinação de Recursos. O Agente Fiduciário dos CRI envidará os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada na Cláusula acima e na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação de Destinação dos Recursos as despesas de natureza imobiliária e predeterminadas, ou seja, gastos incorridos diretamente com a construção ou reforma de imóvel, necessárias ao desenvolvimento imobiliário do(s) Empreendimento(s) Alvo e à atividade legítima relacionada ao mercado imobiliário, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

5.4. O Anexo VI descreve a Destinação dos Recursos, ou seja, despesas a incorrer, conforme Cronograma Indicativo.

5.5. A Devedora se comprometeu, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais, exclusivamente conforme esta Cláusula Quinta.

5.6. A Devedora se obrigou, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os titulares dos CRI, a Securitizadora e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula Quinta, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos titulares dos CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário.

5.7. O Cronograma Indicativo é meramente indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo não implicará uma Hipótese de Vencimento Antecipado e tampouco exigirá o aditamento do referido cronograma, exceto no caso em que seja necessário alterar o percentual do Valor Total de Emissão inicialmente provisionado para destinação ao Empreendimento Alvo, hipótese em que será necessário celebrar o respectivo aditivo. Adicionalmente, a verificação da observância Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

5.8. Procedimento de Verificação. Em relação aos recursos líquidos oriundos deste instrumento e que serão objeto de Destinação de Recursos, a Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário para fins de comprovação do atendimento à Destinação de Recursos e atualização do cumprimento do Cronograma Indicativo.

5.9. Adicionalmente ao disposto acima, sempre que razoavelmente solicitado por escrito pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá entregar ao Agente Fiduciário, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação - ou em prazo menor, conforme comprovadamente exigido pelos referidos órgãos - cópia dos Documentos de Destinação que julgar necessário para acompanhamento da Destinação dos Recursos.

5.10. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras do(s) Empreendimento(s) Alvo, estando tal verificação restrita ao envio digital, pela Devedora à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, dos relatórios e documentos

previstos acima.

5.11. Adicionalmente, a Devedora autorizou a Securitizadora e, ainda, o Agente Fiduciário, a fiscalizar, diretamente ou por meio de empresas contratadas, por força de uma solicitação que lhes tenha sido expedida pelos investidores dos CRI e/ou por órgãos públicos, a aplicação dos recursos obtidos pela Devedora por meio das Notas Comerciais, às expensas do Patrimônio Separado.

5.12. A data limite para que haja a efetiva Destinação dos Recursos dos recursos obtidos por meio da presente Emissão, deverá ser no máximo a Data de Vencimento dos CRI definida no Termo de Securitização, sendo certo que, havendo a ocorrência de Hipótese de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido) ou o Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, as obrigações da Devedora quanto à destinação dos recursos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação à verificação da destinação de recursos, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.

5.13. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.

5.14. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da destinação de recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento dos valores decorrentes Preço de Integralização.

5.15. A Devedora declarou no Instrumento de Dívida que o(s) Empreendimento(s) Alvo não foi(ram) objeto de destinação de recursos no âmbito de emissões de certificados de recebíveis imobiliários anteriores.

CLÁUSULA SEXTA – CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR, DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DOS JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI

6.1 Forma de Pagamento dos CRI: A amortização do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, e os Juros Remuneratórios dos CRI serão pagos, na Conta do Patrimônio Separado, nas Datas de Pagamento e demais condições especificadas no Anexo II a este Termo de Securitização.



6.2 Atualização Monetária.

6.2.1 O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente a partir da primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a próxima data de Data de Pagamento (exclusive), pela variação positiva acumulada do IPCA, calculado de forma *pro rata temporis* por dias úteis (base 252), sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), seguindo a seguinte fórmula ("Atualização Monetária"):

$$\mathbf{VNa} = \mathbf{VNe\ x\ C}, \text{ onde:}$$

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

VNe = Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, após amortização ou atualização monetária a cada período, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

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

NIk = Valor do número-índice do IPCA referente ao segundo mês anterior ao mês da data de pagamento em questão. Exemplificativamente, se a primeira data de pagamento ocorrer no mês de fevereiro, será utilizado o número índice do IPCA do mês de dezembro, divulgado no mês de janeiro.

NIk-1 = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao mês "k";

dup = Número de Dias Úteis existente entre (a) a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento (inclusive), o que ocorrer por último, e (b) a data de cálculo (exclusive), sendo "dup" um número inteiro.

dut = Número de Dias Úteis entre a última (inclusive) e a próxima data de pagamento (exclusive), sendo DUT um número inteiro. Para o primeiro dut, será considerado 27 (vinte e sete) dias.







Sendo que:

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

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

(ii) os fatores resultantes da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

6.2.2.1 Indisponibilidade do IPCA. No caso de indisponibilidade do IPCA, a aplicação do IPCA observará o disposto abaixo ("Indisponibilidade do IPCA"):

i. Na hipótese de não divulgação do Nik, até a Data de Pagamento, por qualquer razão, impossibilitando, portanto, o cálculo final do valor então devido pela aplicação do fator acumulado da variação do IPCA, será aplicada a última variação do índice conhecida, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades quando da divulgação posterior do índice que seria aplicável, por parte da Devedora;

ii. Caso o IPCA, por qualquer motivo, deixe de ser publicado durante o prazo da Emissão ou tenha a sua aplicação proibida por prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para a sua apuração e/ou divulgação, o Valor Nominal Unitário dos CRI passará a ser atualizado por qualquer outro índice que venha a substituí-lo, por força de lei ou regulamento aplicável à hipótese ou, ainda, na ausência de índice de correção legalmente previsto, pelo IPC, ou, na ausência deste, pelo INPC. Caso não haja a divulgação de índice substituto, dentro do prazo acima, e, ainda, também não estejam sendo divulgados o IPC e o INPC, deverá ser convocada pela Securitizadora, em até 5 (cinco) contados do fim do prazo de 10 (dez) dias retromencionado, Assembleia Especial de Investidores dos CRI, observados os procedimentos previstos neste Termo de Securitização, para deliberar sobre a ratificação de índice substituto ao IPCA previamente eleito de comum acordo entre a Devedora e a Securitizadora;

iii. Tanto o IPCA, quanto o novo índice citado no item (ii), acima, e os eventuais outros índices deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo; e

iv. Caso não haja acordo sobre o novo índice ou em caso de ausência de quórum de instalação em segunda convocação e/ou de ausência de quórum de deliberação, a Devedora deverá resgatar a integralidade das Notas Comerciais, com o consequente cancelamento dos CRI, no prazo de 30 (trinta) dias após a data em que se verificar a impossibilidade de um acordo ou na data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, mediante o pagamento do saldo devedor das Notas Comerciais, calculado conforme o Instrumento de Dívida, de forma *pro rata temporis*. Caso o IPCA volte a ser publicado ou o índice substituto legalmente estabelecido, o IPC e/ou o INPC sejam divulgados anteriormente à data para a qual a primeira instalação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI foi convocada, considerar-se-á que referida Assembleia Especial de Investidores dos CRI perdeu o seu objeto, dispensando-se a sua realização, de modo que o índice em questão voltará a ser o índice de atualização monetária dos CRI ou o novo índice aqui citado, conforme o caso, a ser utilizada para cálculo nesta situação será o último disponível.

6.3 Juros Remuneratórios CRI.

6.3.1 Juros Remuneratórios CRI. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes aos percentuais indicados na tabela abaixo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até data do efetivo pagamento, calculados de acordo com a fórmula abaixo ("Juros Remuneratórios" ou "Remuneração").

Série	Taxa
CRI da 1ª Série	9,5000% (cinco inteiros e cinco mil milésimos por cento) ao ano
CRI da 2ª Série	10,0000% (dez inteiros por cento) ao ano
CRI da 3ª Série	9,5001% (cinco inteiros e cinco mil e um milésimos por cento) ao ano
CRI da 4ª Série	10,0001% (dez inteiros e um décimo de milésimo por cento) ao ano
CRI da 5ª Série	9,5002% (cinco inteiros e cinco mil e dois milésimos por cento) ao ano
CRI da 6ª Série	10,0002% (dez inteiros e dois décimos de milésimo por cento) ao ano

J = VNa x [FatorJuros - 1]

Sendo que:

J = valor unitário de juros acumulado no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$\text{FatorJuros} = \left\{\left[(\text{taxa} + 1)^{\frac{\text{DP}}{252}}\right]\right\}$$

Onde:

taxa = indicada na tabela subsequente à Cláusula 6.3.1. acima;

DuP = Número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização, para o primeiro Período de Capitalização, ou a última Data de Pagamento da Remuneração, para os demais Períodos de Capitalização, (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

6.3.3 Sem prejuízo dos pagamentos em hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória e/ou de Resgate Antecipado Total dos CRI, os Juros Remuneratórios serão pagos, mensalmente, conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo II a este Termo, sendo o primeiro pagamento devido em 24 de setembro 2025 e o último, na Data de Vencimento ("Data(s) de Pagamento da Remuneração").

6.4. Amortização Programada. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Amortização Extraordinária Compulsória e/ou do Resgate Antecipado Total dos CRI, nos termos deste Termo, o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, será amortizado mensalmente, conforme previsto no Anexo II deste Termo, a ser calculado nos termos da fórmula abaixo ("Amortização Programada"):

Aai = VNe x Tai

onde:

Aai = Valor unitário da i-ésima parcela de Amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = conforme definido acima; e

Tai = Taxa da i-ésima parcela do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, informado com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados nos termos estabelecidos no Anexo II a este Termo.

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

6.6. Datas de Pagamento: As datas de pagamento de Juros Remuneratórios e da amortização ordinária dos CRI encontram-se descritas no Anexo II deste Termo de Securitização.

6.7. Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento: Com exceção da data de vencimento, fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 1 (um) Dia Útil entre o recebimento dos recursos necessários para realizar os pagamentos referentes aos CRI, advindos dos Créditos Imobiliários e a realização pela Devedora dos pagamentos referentes aos CRI.

6.8. Direito de Recebimento: Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido os titulares dos CRIs, nos termos deste Termo de Securitização, aqueles que sejam titulares dos CRIs ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

CLÁUSULA SÉTIMA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA COMPULSÓRIA OU RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

7.1 Amortização Extraordinária Compulsória. A partir da presente data e até a integral liquidação dos CRI, estes deverão ser amortizados extraordinariamente, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do seu Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, nas seguintes hipóteses ("Amortização Extraordinária Compulsória"):

(i) mensalmente, caso, em determinada Data de Verificação, seja constatado o descumprimento da Razão Mínima de Garantia, e seja constatada a existência de recursos remanescentes na Conta do Patrimônio Separado após o cumprimento da Ordem de Pagamentos ("Excedente"), caso em que o Excedente deverá ser direcionado à amortização antecipada compulsória das Notas Comerciais e, por conseguinte, à Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, no limite do necessário ao restabelecimento da Razão Mínima de Garantia;

(ii) caso, em determinada Data de Verificação, seja constatado o descumprimento da Razão Mínima de Garantia, e não seja constatada a existência de Excedente na Conta do

Patrimônio Separado, caso em que a Devedora deverá realizar aporte na Conta do Patrimônio Separado, com recursos próprios, com vistas a realizar a amortização antecipada compulsória das Notas Comerciais e, por conseguinte, à Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, no limite do necessário ao restabelecimento da Razão Mínima de Garantia;

(iii) caso, em determinada Data de Verificação, seja constatado o descumprimento da Razão Mínima de Garantia, e, diante da conclusão das obras do Empreendimento Alvo, haja recursos remanescentes no Fundo de Obras ("Saldo Remanescente no Fundo de Obras"), caso em que a Securitizadora deverá utilizar o Saldo Remanescente no Fundo de Obras para Amortização Antecipada Compulsória ou Resgate Total Compulsório no limite do montante necessário ao restabelecimento da Razão Mínima de Garantia, após o que comunicará à Devedora acerca do saldo remanescente e seguirá com o procedimento descrito na Cláusula 7.1.6.2 abaixo;

(iv) caso seja verificado, por meio do Relatório de Espelhamento, o pagamento antecipado de parcela dos Créditos Cedidos Fiduciariamente — entendida como aquela com vencimento em mês futuro, mas quitada no mês de competência anterior (por exemplo, parcela com vencimento em janeiro de 2026 paga em agosto de 2025) —, tais recursos deverão ser destinados, no mês subsequente ao pagamento, à Amortização Antecipada Compulsória ou ao Resgate Total Compulsório, conforme aplicável; e/ou

(v) na hipótese de a Devedora exercer a sua prerrogativa de, a partir da primeira Data de Integralização, a seu exclusivo critério, realizar a amortização antecipada das Notas Comerciais, limitada a 98% (noventa e oito por cento) de seu respectivo valor nominal unitário, ou de seu saldo, mediante o pagamento **(a)** parcial do valor nominal unitário atualizado das Notas Comerciais, ou seu saldo, conforme o caso, acrescido **(b)** da remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, **(c)** dos encargos moratórios, caso aplicável, e **(d)** apenas se ocorrer até 15 de setembro de 2028 (inclusive), de prêmio equivalente a 1,00% (um inteiro por cento), multiplicado pela *Duration* (conforme abaixo definido), multiplicado pelo Saldo Devedor dos CRI ou saldo a ser amortizado extraordinariamente (incluindo eventual Remuneração antecipada), conforme o caso ("Prêmio"), observadas as definições abaixo ("Prêmio" e "Amortização Antecipada Facultativa", respectivamente).

- "Duration" = equivale à somatória da ponderação dos prazos de vencimento de cada pagamento da Remuneração das Notas Comerciais, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo.

$$D_a = \frac{\sum_{k=1}^{n} \frac{PMT_k}{(1+i)^{\frac{du_k}{252}}} x\ du_k}{SD} x \frac{1}{252}$$

onde:
n = número total de pagamentos considerados.
k = o número de referência de cada um dos pagamentos.
PMTk = soma de cada parcela de Juros Remuneratórios e Amortização Programada.
i = Juros Remuneratórios dos CRI, definidos com 9 casas decimais.
duk = número de dias úteis a decorrer entre a data de pagamento antecipado até a data de cada pagamento.
SD = Saldo devedor dos CRI no dia do respectivo pagamento antecipado.

7.1.1 A Devedora deverá comunicar à Securitizadora a sua intenção de realizar a Amortização Antecipada Facultativa, com cópia ao Agente Fiduciário, mediante notificação prévia de, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da data da Amortização Antecipada Facultativa, devendo constar (i) a solicitação para que a Securitizadora realize e o Agente Fiduciário valide os cálculos referentes ao Prêmio; (ii) a data estimada da Amortização Antecipada Facultativa e pagamento à Securitizadora, que deverá ser, necessariamente, uma Data de Pagamento da Remuneração; (iii) local de sua realização; e (iv) qualquer outra informação relevante à Devedora para conhecimento da Securitizadora e do Agente Fiduciário.

7.1.2 A Devedora poderá desistir da Amortização Antecipada Facultativa desde que comunique a desistência com pelo menos 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data informada na comunicação acima. Caso não haja notificação nesse sentido, a comunicação de Amortização Antecipada Facultativa tornar-se-á irrevogável e irretratável, hipótese em que a Devedora estará obrigada a realizar a Amortização Antecipada Facultativa, sob pena de caracterização de uma Hipótese de Vencimento Antecipado.

7.1.3 Analogamente, a Devedora poderá solicitar a prorrogação da data inicialmente estimada para a Amortização Antecipada Facultativa em até 10 (dez) Dias Úteis antes da data da Amortização Antecipada Facultativa, desde que comunique a prorrogação com, pelo menos, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da referida data. Caso não haja comunicado nesse sentido, a comunicação de Amortização Antecipada Facultativa original tornar-se-á irrevogável e irretratável, hipótese em que a Devedora estará obrigada a realizar a Amortização Antecipada Facultativa, sob pena de caracterização de uma Hipótese de Vencimento Antecipado.

7.1.4 A Amortização Antecipada Facultativa deverá ser realizada mediante aporte direto de recursos próprios pela Devedora na Conta do Patrimônio Separado.







7.1.5 Os valores devidos deverão ser acrescidos dos demais tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e encargos contratuais e legais previstos no Instrumento de Dívida e neste Termo de Securitização, se aplicável.

7.1.6 A Amortização Antecipada Facultativa deverá abranger, igualmente, todas as Notas Comerciais e os valores pagos a título de Amortização Antecipada Facultativa serão sempre imputados de forma proporcional às Notas Comerciais, de forma automática e independentemente de qualquer formalidade adicional, mantendo-se inalteradas as datas de pagamento de amortização do valor nominal unitário atualizado.

7.1.7 A Amortização Antecipada Compulsória para fins de recomposição da Razão Mínima de Garantia mediante aporte da Devedora deverá ocorrer no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento, pela Devedora, de comunicação enviada pela Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, cientificando-a do descumprimento da Razão Mínima de Garantia.

7.1.7.1 Na comunicação de que trata a cláusula acima deverá constar, no mínimo, as seguintes informações: **(i)** a data efetiva da Amortização Antecipada Compulsória e pagamento à Securitizadora; **(ii)** a estimativa do valor da Amortização Antecipada Compulsória; **(iii)** a descrição comprovando a verificação do descumprimento da Razão Mínima de Garantia em questão; e **(iv)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Antecipada Compulsória.

7.1.8 A Amortização Extraordinária Compulsória deverá abranger, igualmente, todos os CRI e os valores pagos a título de Amortização Extraordinária Compulsória serão sempre imputados de forma proporcional aos CRI, de forma automática e independentemente de qualquer formalidade adicional, mantendo-se inalteradas as datas de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado.

7.1.9 A Amortização Extraordinária Compulsória será realizada observados os procedimentos da B3.

7.2 Resgate Antecipado Total dos CRI. A Emissora deverá promover o resgate antecipado total dos CRI nas seguintes situações ("Resgate Antecipado Total"):

(i) mensalmente, caso, em determinada Data de Verificação, seja constatado o descumprimento da Razão Mínima de Garantia, e seja constatada a existência de Excedente, caso em que o Excedente, se necessário ao restabelecimento da Razão Mínima de Garantia, deverá ser direcionado ao resgate antecipado compulsório das Notas Comerciais e, por conseguinte, ao Resgate Antecipado Total dos CRI;

(ii) caso, em determinada Data de Verificação, seja constatado o descumprimento da Razão Mínima de Garantia, e não seja constatada a existência de Excedente na Conta do

Patrimônio Separado, caso em que a Devedora, se necessário ao restabelecimento da Razão Mínima de Garantia, deverá realizar aporte na Conta do Patrimônio Separado, com recursos próprios, com vistas a realizar o resgate antecipado compulsório das Notas Comerciais e, por conseguinte, o Resgate Antecipado Total dos CRI;

(iii) caso, em determinada Data de Verificação, seja constatado o descumprimento da Razão Mínima de Garantia, e, diante da conclusão das obras do Empreendimento Alvo, haja Saldo Remanescente no Fundo de Obras, caso em que a Securitizadora deverá utilizar o Saldo Remanescente no Fundo de Obras, se necessário ao restabelecimento da Razão Mínima de Garantia, para o resgate antecipado compulsório das Notas Comerciais e, por conseguinte, o Resgate Antecipado Total dos CRI;

(iv) caso seja verificado, por meio do Relatório de Espelhamento, o pagamento antecipado de parcela dos Créditos Cedidos Fiduciariamente — entendida como aquela com vencimento em mês futuro, mas quitada no mês de competência anterior (por exemplo, parcela com vencimento em janeiro de 2026 paga em agosto de 2025) —, tais recursos deverão ser destinados, no mês subsequente ao pagamento, à Amortização Antecipada Compulsória ou ao Resgate Total Compulsório, conforme aplicável;

(v) na hipótese de Indisponibilidade do IPCA, caso não haja acordo sobre o novo índice entre a Devedora e os Investidores dos CRI, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Notas Comerciais, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da Assembleia Especial de Investidores dos CRI prevista acima ou data em que a referida Assembleia Especial de Investidores dos CRI deveria ter sido realizada, ou ainda, na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, o que acarretará, também, o Resgate Antecipado Total dos CRI;

(vi) da ocorrência de qualquer das Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático, ou, sujeito à prévia deliberação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, diante da ocorrência de qualquer das Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático; e/ou

(vii) na hipótese de a Devedora exercer a sua prerrogativa de, a partir da primeira Data de Integralização, a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado facultativo das Notas Comerciais, mediante o pagamento **(a)** do valor nominal unitário atualizado das Notas Comerciais, ou seu saldo, conforme o caso, acrescido **(b)** da remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, **(c)** dos encargos moratórios, caso aplicável, e **(d)** apenas se ocorrer até 15 de setembro de 2028 (inclusive), do Prêmio ("Resgate Antecipado Facultativo").

7.2.1 A Devedora deverá comunicar à Securitizadora a sua intenção de realizar o Resgate Antecipado Facultativo, com cópia ao Agente Fiduciário, mediante notificação prévia de, no

mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo, devendo constar (i) a solicitação para que a Securitizadora realize e o Agente Fiduciário valide os cálculos referentes ao Prêmio; (ii) a data estimada do Resgate Antecipado Facultativo e pagamento à Securitizadora, que deverá ser, necessariamente, uma Data de Pagamento da Remuneração; (iii) local de sua realização; e (iv) qualquer outra informação relevante à Devedora para conhecimento da Securitizadora e do Agente Fiduciário.

7.2.2. A Devedora poderá desistir do Resgate Antecipado Facultativo desde que comunique a desistência com pelo menos 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data informada na comunicação acima. Caso não haja notificação nesse sentido, a comunicação de Resgate Antecipado Facultativo tornar-se-á irrevogável e irretratável, hipótese em que a Devedora estará obrigada a realizar o Resgate Antecipado Facultativo, conforme aplicável, sob pena de caracterização de uma Hipótese de Vencimento Antecipado.

7.2.3 Analogamente, a Devedora poderá solicitar a prorrogação da data inicialmente estimada para o Resgate Antecipado Facultativo em até 10 (dez) Dias Úteis antes da data do Resgate Antecipado Facultativo, desde que comunique a prorrogação com, pelo menos, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da referida data. Caso não haja comunicado nesse sentido, a comunicação de Resgate Antecipado Facultativo original tornar-se-á irrevogável e irretratável, hipótese em que a Devedora estará obrigada a realizar o Resgate Antecipado Facultativo, sob pena de caracterização de uma Hipótese de Vencimento Antecipado.

7.2.4 Na ocorrência do Resgate Antecipado Facultativo Total, caso a Destinação dos Recursos não tenha sido integralmente realizada, a Devedora permanecerá obrigada a comprová-la.

7.2.5 Em qualquer dos casos acima, o Resgate Antecipado Total dos CRI será realizado com o acompanhamento do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI.

7.2.6 Fica expressamente estabelecido que, para liquidar antecipadamente os CRI, deverá a Devedora, necessariamente, efetuar o pagamento integral das eventuais importâncias que se encontrem em atraso, compreendendo principal e encargos, inclusive moratórios.

7.2.7 Os CRI resgatados antecipadamente na forma desta cláusula serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

7.3. Comunicação: A Emissora deverá comunicar, ao Agente Fiduciário, aos Investidores dos CRI e à B3, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis de antecedência da Amortização Extraordinária Compulsória ou do Resgate Antecipado Total dos CRI descritos nas Cláusulas 7.1 e 7.2 acima. Ambos serão realizados conforme os procedimentos operacionais da B3.

CLÁUSULA OITAVA – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

8.1. Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI, mediante publicação no jornal ou em sua página na rede mundial de computadores – Internet (https://habitasec.com.br/), e da própria Emissora, mediante publicação no jornal de publicação de seus atos societários, assim como imediatamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito, no prazo máximo de até 2 (dois) Dias Úteis da ocorrência de tais fatos.

8.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, nos termos previstos no artigo 47, III da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN e enviado ao Agente Fiduciário em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem.

8.3. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Emissora obriga-se a fornecer aos Investidores dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte da Devedora conforme o caso, ou em prazo menor caso a solicitação ocorra para atender órgão regulatório ou outra autoridade.

8.3.1. A Emissora obriga-se, ainda, a **(i)** prestar, fornecer e permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) dias úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; **(ii)** encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Investidores dos CRI que venham a ser publicados; **(iii)** informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Instrumento de Dívida e neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora; **(iv)** nos termos da Lei nº 14.430 e na Resolução CVM 60, administrar o Patrimônio Separado, mantendo seu registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados; **(v)** manter em estrita ordem a sua contabilidade a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias securitizadoras, em acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso a seus livros e demais registros contábeis, e submeter, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria; **(vi)** preparar e enviar ao Agente Fiduciário, sempre que solicitado, (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Investidores de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado,

segregados por tipo e natureza de ativo; **(vii)** manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora na CVM; **(viii)** manter contratados, durante a vigência deste Termo de Securitização, habilitados prestadores de serviço habilitados para desempenhar todas as funções necessárias ao controle dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, e à manutenção, administração e viabilização do Patrimônio Separado, tendo a faculdade de substituí-los por outros habilitados para tanto a qualquer momento, a seu exclusivo critério e independentemente da anuência dos investidores, com exceção do Agente Fiduciário, e sendo certo que a substituição do Agente Fiduciário deverá observar os procedimentos elencados na Resolução CVM 17; **(ix)** não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado; **(x)** manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Investidores de CRI; **(xi)** indenizar os Investidores de 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; **(xii)** não realizar negócios e/ou operações, ou mesmo praticar atos alheios, em desacordo ou que não estejam expressamente previstos em seu objeto social (conforme definido em seu estatuto social) ou nos Documentos da Operação; e **(xiii)** comunicar o Agente Fiduciário, em até 3 (três) Dias Úteis, sobre quaisquer ocorrências que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício dos direitos, garantias e prerrogativas da Emissora no âmbito do Patrimônio Separado e que possam afetar negativamente os interesses da comunhão dos Investidores dos CRI, tendo, adicionalmente, a obrigação de informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário no mesmo prazo, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM; **(xiii)** fornecer ao Agente Fiduciário, dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou 5 (cinco) Dias Úteis após a data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das demonstrações financeiras completas e auditadas da Emissora relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, acompanhadas do relatório da administração e do relatório de auditoria dos auditores independente; **(xiv)** a Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Investidores de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Investidores de CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

8.4. Relatório Anual: A Emissora obriga-se, desde já, a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17/21, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, incluindo, mas não se limitando, as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como suas demonstrações devidamente auditadas, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização

na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) 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.

8.5. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria.

8.6. A Emissora neste ato declara que:

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

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

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

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

(e) possui todas as autorizações, licenças e alvarás exigidos pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todos válidos;

(f) os Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI destinar-se-ão única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;

(g) foram contratados escritórios especializados para avaliar os Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI, e, em conformidade com a opinião legal da operação, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência

de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;

(h) concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;

(i) cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram as Leis Anticorrupção, na medida em que **(a)** mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com 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;

(j) cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram a legislação socioambiental, obrigando-se a adotar toda e qualquer medida preventiva e remediadora necessária para o integral cumprimento de referida legislação;

(k) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas no Instrumento de Dívida;

(l) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar a capacidade da Securitizadora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, os Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI, as Garantias, a Conta do Patrimônio Separado, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

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

(n) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (c) não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não geram o vencimento antecipado de nenhuma dívida contraída; e (d) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;

(o) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte

constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(p) providenciou opinião legal sobre a estrutura dos CRI, 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;

(q) assegurará a existência e a validade das Garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;

(r) assegura a constituição de Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários que lastreiem a presente Emissão;

(s) não há conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento perante os Investidores dos CRI;

(t) assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários que lastreiem a presente Emissão, ainda que sob a custódia de terceiro contratado para esta finalidade;

(u) verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização;

(v) assegurará que os Créditos Imobiliários sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação; e

(w) assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários representados pela(s) CCI que lastreiem a presente Emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3.

8.6.1. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

CLÁUSULA NONA – GARANTIAS

9.1. Em garantia das Obrigações Garantidas, serão constituídas as garantias abaixo descritas em favor da Securitizadora.







9.1.1. Fiança: a Fiança outorgada pelos Fiadores, no âmbito e nos termos do Instrumento de Dívida.

9.1.2. Cessão Fiduciária. Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, a Devedora constituirá a Cessão Fiduciária sobre os Créditos Cedidos Fiduciariamente em favor da Emissora em garantia das Obrigações Garantidas.

9.1.2.1. No âmbito da Operação de Securitização, foi contratado o Agente de Monitoramento para a prestação de serviços de monitoramento e acompanhamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, conforme o Contrato de Monitoramento, o que abrange a disponibilização periódica do Relatório de Monitoramento à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI.

9.1.3. Alienação Fiduciária de Imóvel. Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, a Devedora constituirá a alienação fiduciária do Imóvel Alienado Fiduciariamente em favor da Emissora em garantia das Obrigações Garantidas.

9.1.4. Fundo de Reserva: A Securitizadora constituirá, mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Reserva do valor devido à Devedora pela integralização dos CRI, na Conta do Patrimônio Separado, o Valor Inicial do Fundo de Reserva, cujos recursos poderão ser utilizados para pagamento das obrigações pecuniárias decorrentes do Instrumento de Dívida, em caso de inadimplemento.

9.1.4.1. Caso o montante do Fundo de Reserva fique inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, o mesmo deverá ser recomposto, prioritariamente, com os recursos decorrentes dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e, caso estes sejam insuficientes, por recursos das Integralizações, e, em último caso, caso as retenções acima previstas não sejam suficientes para a recomposição, por aporte com recursos próprios da Devedora, mediante transferência bancária a ser realizada pela Devedora para a Conta do Patrimônio Separado no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação para tanto, sob pena de vencimento antecipado das Notas Comerciais e o consequente resgate antecipado total dos CRI.

9.1.4.2. A verificação do Valor Mínimo do Fundo de Reserva será realizada pela Securitizadora mensalmente, na Data de Verificação.

9.1.4.3. Os valores decorrentes do Fundo de Reserva, enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado, poderão ser aplicados pela Securitizadora nas Investimentos Permitidos, sendo certo que as Investimentos Permitidos deles decorrentes integrarão, para todos os fins, o próprio Fundo de Reserva e, com isso, o Patrimônio Separado.

9.1.4.4. Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem recursos no Fundo de Reserva, tais recursos devem ser restituídos à Devedora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de liquidação integral das Obrigações Garantidas, ressalvados os benefícios fiscais de eventuais rendimentos à Securitizadora.

9.1.5. Fundo de Despesas: A Securitizadora constituirá, mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Despesas do valor devido à Securitizadora pela integralização das Notas Comerciais, na Conta do Patrimônio Separado, um fundo de despesas, no Valor Inicial do Fundo de Despesas, cujos recursos poderão ser utilizados para o cumprimento de eventuais despesas em decorrência da manutenção do Patrimônio Separado.

9.1.5.1. Caso o montante do Fundo de Despesas fique igual ou inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, o mesmo deverá ser recomposto, prioritariamente, com os recursos decorrentes dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e, caso estes sejam insuficientes, por recursos das Integralizações, e, em último caso, caso as retenções acima previstas não sejam suficientes para a recomposição, por aporte com recursos próprios da Devedora, mediante transferência bancária a ser realizada pela Devedora para a Conta do Patrimônio Separado no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação para tanto, sob pena de vencimento antecipado das Notas Comerciais e o consequente resgate antecipado total dos CRI.

9.1.5.2. A verificação do Valor Mínimo do Fundo de Despesas será realizada pela Securitizadora mensalmente, em cada Data de Verificação.

9.1.5.3. As Despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

9.1.5.4. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares de 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 Especial de Investidores dos CRI convocada para este fim.

9.1.5.5. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em AEI convocada com este fim, nos termos deste Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão

ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

9.1.5.6. Conforme previsto neste Termo de Securitização, caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular de CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

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

9.1.5.8. Os valores decorrentes do Fundo de Despesas enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado poderão ser aplicados pela Securitizadora nas Investimentos Permitidos, sendo certo que as Investimentos Permitidos deles decorrentes integrarão, para todos os fins, o próprio Fundo de Despesas e, com isso, o Patrimônio Separado.

9.1.5.9. Após o pagamento da última parcela de remuneração e amortização dos CRI, conforme o caso, e cumpridas integralmente as obrigações dos CRI, conforme estipulados no Termo de Securitização, a Securitizadora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Vencimento, liberar eventual saldo remanescente do Fundo de Despesas, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nas Investimentos Permitidos, para a Devedora, em conta a ser indicada por esta, ressalvados os benefícios fiscais de eventuais rendimentos à Securitizadora.

9.1.6. Fundo de Obras: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, nos termos da Cláusula 4.4 acima, o Fundo de Obras, cujos recursos serão destinados ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo e liberados à Devedora nos termos das Cláusula 4.4 acima.

9.1.6.1. Os valores decorrentes do Fundo de Obras enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado deverão ser aplicados pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos.

9.1.6.2. Uma vez concluídas as obras do Empreendimento Alvo, com a emissão do respectivo "*Habite-se*" e conforme atestado pelo Agente de Medição em determinado Relatório de Medição, caso haja Saldo Remanescente no Fundo de Obras, a Securitizadora deverá informar à Devedora o valor do Saldo Remanescente no Fundo de Obras em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento do Relatório de Medição em questão e, caso a Razão Mínima de Garantia esteja atendida, deverá transferir à Conta de Livre Movimentação da Devedora o Saldo Remanescente no Fundo de Obras. Contudo, caso esteja desenquadrada a Razão Mínima de Garantia, a Securitizadora deverá utilizar o Saldo Remanescente no Fundo de Obras para Amortização Antecipada Compulsória ou Resgate Total Compulsório no limite do montante necessário ao

restabelecimento da Razão Mínima de Garantia, após o que comunicará à Devedora acerca do saldo remanescente e seguirá com o procedimento acima.

9.1.7. Seguros: A Devedora se obrigou a fazer com que sejam contratados os Seguros.

9.1.7.1. A Devedora deverá manter contratado o Seguro de Responsabilidade Civil e o Seguro de Riscos de Engenharia até a conclusão das obras do Empreendimento Alvo, conforme apurado pelo Agente de Medição em Relatório de Medição, bem como o Seguro de Danos Físicos até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, observadas as demais disposições acerca dos Seguros, previstas no Instrumento de Dívida.

9.2. A partir da data da Primeira Integralização, até a data de liquidação integral das Obrigações Garantidas, fica estabelecido que, mensalmente, em cada Data de Verificação, a Securitizadora deverá apurar o atendimento à razão mínima de garantia abaixo descrita, com base no Relatório de Monitoramento e nos recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado ("Razão Mínima de Garantia"):

$$\frac{86{,}61\%\ (Créditos\ Elegíveis + 80\% * Estoque)}{(Saldo\ Devedor\ dos\ CRI + Saldo\ de\ Obras - Fundo\ de\ Obras - Fundo\ de\ Reserva)} \geq 130\%$$

onde,

(a) "Créditos Elegíveis": conforme apurado pelo Agente de Monitoramento no último dia do respectivo mês-calendário, Créditos Cedidos Fiduciariamente trazidos a valor presente pela taxa da operação, (i) que estejam livres e desembaraçados de quaisquer ônus; e (ii) que decorram de Contratos Imobiliários adimplentes e com parcelas em atraso de no máximo 60 (sessenta) dias, regularmente formalizados por seus signatários; (iii) considerando apenas parcelas dos Créditos Imobiliários com vencimento anterior à Data de Vencimento dos CRI.

(b) "Estoque": significa o valor das unidades do Empreendimento Alvo em estoque, calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$Estoque = AP \times Preço\ do\ m^2$$

Sendo que:

- "AP" significa a soma da área privativa das unidades do Empreendimento Alvo que, embora comercializadas, originam Créditos Cedidos Fiduciariamente que não se enquadram na definição (ii) de Créditos Elegíveis, conforme descrito acima, à área privativa das unidades que ainda não foram objeto de comercialização pela Devedora, conforme consignado no Relatório de Monitoramento emitido pelo Agente de Monitoramento mais recentemente; e

- "Preço do m²" significa a média ponderada (pela metragem das unidades) do valor do metro quadrado das últimas 10 (dez) unidades comercializadas, conforme consignado no Relatório de Monitoramento emitido pelo Agente de Monitoramento mais recentemente.

(c) "Saldo Devedor dos CRI": significa o saldo devedor dos CRI integralizados após amortização de principal e pagamento de remuneração, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, conforme apurado pela Securitizadora na última Data de Pagamento;

(d) "Saldo de Obras": significa o saldo financeiro necessário à conclusão das obras do Empreendimento Alvo, descontado de adiantamentos a serem descontados, conforme apurado pelo Agente de Medição no Relatório de Medição mais recente;

(e) "Fundo de Obras": significa o saldo depositado no Fundo de Obras na Data de Verificação em questão, conforme apurado pela Securitizadora; e

(f) "Fundo de Reserva": significa o saldo depositado no Fundo de Reserva na Data de Verificação em questão, conforme apurado pela Securitizadora.

9.3. Disposições Comuns às Garantias.

9.3.1. A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Devedora se escusar ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas ou de qualquer forma retardar a execução das Garantias conforme previsão do Termo de Securitização.

9.3.2. Todas as Garantias são outorgadas em caráter irrevogável e irretratável, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

9.3.3. Resta desde já consignado que, de acordo com o artigo 49, parágrafo terceiro, da Lei nº 11.101, de 9 de Fevereiro de 2005 ("Lei nº 11.101/05"), uma vez constituída, a propriedade

fiduciária sobre os ativos objeto das Garantias, sejam eles imóveis, móveis, ações, cotas, quotas, créditos e/ou direitos creditórios, entre outros, não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos garantidores, ou ainda, sua insolvência, liquidação ou dissolução, prevalecendo, nestas hipóteses, conforme originalmente contratados, ou seja, a propriedade fiduciária dos ativos mencionados permanecerá em poder da Securitizadora, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Securitizadora poderá, na forma prevista na Lei nº 11.101/05, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

9.3.4. Fica 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, tantas vezes quantas forem necessárias, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a indicação e em benefício dos Titulares de CRI, ficando estabelecido, ainda, que, desde que observados os procedimentos previstos neste instrumento e demais Documentos da Operação aplicáveis, a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

9.3.5. Caberá unicamente à Securitizadora definir a ordem de excussão das garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, sendo que a execução de cada garantia outorgada será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Securitizadora para satisfação das Obrigações Garantidas.

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

9.3.7. Correrão por conta da Devedora todas as despesas direta ou indiretamente, e comprovadamente, incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, para:

(i) a excussão/execução, por qualquer meio judicial ou extrajudicial, de qualquer das Garantias;

(ii) o exercício de qualquer outro direito ou prerrogativa previsto nas Garantias;

(iii) formalização das Garantias; e

(iv) pagamento de todos os tributos que vierem a incidir sobre as Garantias ou seus objetos.

9.3.8. A Securitizadora poderá contratar, às expensas da Devedora, terceiros para a prestação de serviços de controle e excussão da garantia e/ou para auditoria de procedimentos, incluindo assessores legais, exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado ou, na sua insuficiência, arcados diretamente pela Devedora. Nessa hipótese, todos os direitos da Securitizadora relacionados à coleta de informações e à tomada de providências em relação às Garantias e sua excussão previstos nos Documentos da Operação poderão ser exercidos diretamente por tais

agentes, em benefício da Securitizadora, cuja designação deverá ser previamente informada à Devedora, mas independerá da anuência desta.

CLÁUSULA DÉCIMA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS

10.1. Regime Fiduciário: Na forma dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI.

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

10.3. Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 27 Lei nº 14.430, os Créditos Imobiliários, as Garantias, e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos, não se prestando à constituição de Garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

10.4. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, as Garantias, e os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

10.5. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará, por si ou por seus prepostos, ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI.

10.5.1. A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o dia 31 de março de cada ano, data em que ocorre o término do exercício social do Patrimônio Separado.

10.6. Declarações da Emissora: Para fins do Suplemento da Resolução CVM nº 60, a Emissora declara que:

(a) com relação à(s) CCI, a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela

Instituição Custodiante; e

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

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

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

10.7.2. Sobre os valores em atraso devidos pela Devedora à Emissora, incidirão multa moratória de 2,00% (dois inteiros por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1,00% (um inteiro por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*, se necessário.

10.8. Ordem de Prioridade de Pagamentos: Os recursos decorrentes do pagamento das Notas Comerciais e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente recebidos na Conta do Patrimônio Separado deverão obedecer à ordem de pagamentos abaixo, de forma que cada item somente seja pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior ("Ordem de Pagamentos"):

(a) Liberação à Devedora na Conta de Livre Movimentação do montante correspondente a 4,00% (quatro por cento) dos Créditos Cedidos Fiduciariamente depositados na Conta do Patrimônio Separado naquele mês, conforme apurado no Relatório de Monitoramento, correspondentes ao Regime Especial de Tributação;

(b) Liberação à Devedora na Conta de Livre Movimentação do montante correspondente a até 5,00% (cinco por cento) dos Créditos Cedidos Fiduciariamente depositados na Conta do Patrimônio Separado naquele mês, conforme apurado no Relatório de Monitoramento, correspondentes à comissão das vendas, se aplicável;

(c) Liberação à Devedora na Conta de Livre Movimentação do montante correspondente a 13,39% (treze inteiros e trinta e nove centésimos por cento) dos Créditos Cedidos Fiduciariamente depositados na Conta do Patrimônio Separado naquele mês, conforme apurado no Relatório de Monitoramento;

(d) Despesas do Patrimônio Separado, caso a Devedora não arque com tais custos;

(e) Retenção dos valores necessários à recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Despesas, caso necessário;

(f) Encargos moratórios e demais encargos devidos sobre as obrigações decorrentes dos CRI, se houver;

(g) Pagamento dos Juros Remuneratórios em atraso dos CRI, se houver;

(h) Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI;

(i) Pagamento da Amortização Programada em atraso dos CRI, se houver;

(j) Pagamento da Amortização Programada dos CRI;

(k) Desde que a Razão Mínima de Garantia esteja atendida e a Devedora esteja adimplente com todas as suas obrigações no âmbito dos Documentos da Operação, liberação à Devedora na Conta de Livre Movimentação, do montante equivalente a 4,00% (quatro por cento) Créditos Cedidos Fiduciariamente depositados na Conta do Patrimônio Separado naquele mês, conforme apurado pelo Agente de Monitoramento;

(l) Retenção dos valores necessários à recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Reserva, caso necessário;

(m) Caso a Razão Mínima de Garantia não esteja atendida, o Excedente será direcionado à amortização antecipada compulsória ou ao resgate antecipado compulsório das Notas Comerciais, com a finalidade de restabelecer a Razão Mínima de Garantia; e

(n) Caso a Razão Mínima de Garantia esteja atendida, **(i)** enquanto as obras do Empreendimento Alvo não tenham sido concluídas, conforme atestado pelo Agente de Medição no último Relatório de Medição, o Excedente será direcionado ao Fundo de Obras; e **(ii)** após a conclusão das obras do Empreendimento Alvo, com a emissão do respectivo "*Habite-se*", conforme atestado pelo Agente de Medição no último Relatório de Medição, (ii.1) desde que a Devedora esteja adimplente com todas as suas obrigações no âmbito dos Documentos da Operação, o Excedente será direcionado à Conta de Livre Movimentação, ou (ii.2) caso tenha sido verificado quaisquer inadimplementos da Devedora, o Excedente será direcionado à amortização antecipada compulsória ou ao resgate antecipado compulsório das Notas Comerciais.

10.8.1. Caso a Devedora não realize o pagamento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado e os recursos nela depositados, decorrentes dos Créditos Cedidos

Fiduciariamente, sejam insuficientes para tanto, a Securitizadora deverá utilizar os recursos existentes no Fundo de Reserva para o pagamento integral dos valores devidos. Caso os recursos retidos no Fundo de Reserva também sejam insuficientes para tanto, a Devedora deverá efetuar aporte direto na Conta do Patrimônio Separado, com recursos próprios, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da notificação da Securitizadora instando-a a tal providência.

10.8.2. Após a liquidação integral das Obrigações Garantidas e encerrado o Patrimônio Separado, a Securitizadora deverá transferir a totalidade do saldo dos recursos do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, se houver, para a Conta de Livre Movimentação, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de liquidação integral das Obrigações Garantidas, sendo certo que referidos recursos a serem restituídos abrangerão eventuais rendimentos líquidos obtidos com as Investimentos Permitidos.

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

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

10.11.A Assembleia Especial de Investidores dos CRI deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme o artigo 30 da Lei nº 14.430.

10.12. Na Assembleia Especial de Investidores dos CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos Investidores dos CRI nas seguintes hipóteses:–I - caso a assembleia geral acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou –I - caso a assembleia geral acima seja instalada e os Investidores dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas nos termos dos §§ 5º e 6º do artigo 30 da Lei nº 14.430.

10.13. Gestão de Recursos da Conta do Patrimônio Separado: Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pela(s) CCI, serão geridos pela Emissora, podendo, a critério da Securitizadora, ser aplicados nas

Investimentos Permitidos, sendo que o resultado obtido pela eficiência e gestão dos Créditos Imobiliários e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, adquiridos pela Emissora para posterior vinculação ao Patrimônio Separado, serão atribuídos a Emissora. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos recursos da conta do Patrimônio Separado pertencerão com exclusividade à Emissora.

10.13.1. A Securitizadora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por não cumprimento de ordens de investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, salvo aqueles decorrentes de dolo e/ou culpa da Securitizadora, seus respectivos diretores ou empregados.

10.13.2. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Securitizadora à Devedora, serão realizadas com os rendimentos líquidos de tributos, taxas e/ou tarifas, declarando-se ciente a Devedora que tais retenções e eventual direito à sua restituição ou compensação, competem exclusivamente à Securitizadora, na qualidade de titular de tais investimentos.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – AGENTE FIDUCIÁRIO

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

11.2. Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante dos Investidores dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

(a) é uma sociedade validamente constituída e existente, em situação regular, segundo as leis da República Federativa do Brasil, bem como está devidamente autorizado a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;

(b) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;

(c) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM nº 17/21, conforme consta no Anexo V deste Termo de Securitização;

(d) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei 6.404/76 e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM nº 17/21;

(e) prestar serviços de agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme consta no Anexo VIII;

(f) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui e nos Documentos da Operação previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

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

(h) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas neste Termo de Securitização, bem como a celebração dos demais Documentos da Operação, conforme o caso, foram devidamente autorizadas pelos seus órgãos societários competentes, e não infringem ou contrariam: (a) o contrato social do Agente Fiduciário; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que o Agente Fiduciário esteja sujeito; ou (c) qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário em quaisquer contratos, inclusive financeiros, nem irá resultar em: (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem do Agente Fiduciário, exceto por aqueles já existentes nesta data; ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;

(i) todas as declarações e garantias relacionadas ao Agente Fiduciário que constam deste Termo de Securitização, bem como dos Documentos da Operação, conforme o caso são, na data de assinatura deste Termo de Securitização, verdadeiras, corretas, consistentes e suficientes em todos os seus aspectos;

(j) não omitiu ou omitirá nenhum fato relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa de sua situação econômico-financeira, jurídica ou de suas atividades em prejuízo dos Investidores dos CRI;

(k) cumpre a legislação ambiental e trabalhista em vigor, inclusive, mas não limitado, a legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conama - Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social;

(l) cumpre a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista e previdenciária, zelando sempre para que (a) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas

às de escravo ou trabalho infantil; (b) os respectivos trabalhadores estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; e (d) cumpra a legislação aplicável à saúde e segurança públicas;

(m) cumpre e adota todas as medidas para que seus conselheiros, administradores, funcionários, representantes e procuradores cumpram as leis e regulamentos, nacionais e estrangeiros, conforme aplicáveis, contra prática de corrupção e atos lesivos à administração pública ou ao patrimônio público nacional, incluindo, sem limitação, às Leis Anticorrupção sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, na medida em que: (a) conhece e entende as disposições das leis anticorrupção dos países em que faz negócios, bem como não adota, quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; (b) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão de prática de atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção, bem como nunca incorreram em tais práticas; (c) adotam as diligências apropriadas, de acordo com as políticas do Agente Fiduciário, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação das Leis Anticorrupção; (d) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole as Leis Anticorrupção, comunicarão imediatamente à Emissora; (e) manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; e (f) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, conforme aplicável, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, dos Investidores dos CRI;

(n) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;

(o) assegurará, nos termos do §1° do artigo 6º da Resolução CVM nº 17/21, tratamento equitativo a todos os Investidores dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora;

(p) ter analisado e verificado, diligentemente, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas neste Termo de Securitização;

(q) não possui qualquer relação com a Emissora e/ou a Devedora e/ou o Fiador que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e

(r) verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais

informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a regularidade da constituição e exequibilidade das Garantias e dos Créditos Imobiliários, bem como o registro necessários à formalização e/ou constituição das Garantias, na medida em que forem registradas junto aos cartórios competentes e dos atos societários quando do registro nas juntas comerciais competentes, nos prazos previstos nos Documentos da Operação.

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

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

(b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Investidores dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;

(c) verificar a regularidade da constituição das Garantias da Operação, bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;

(d) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

(e) intimar a Emissora e a Devedora sempre que a análise seja possível através dos documentos encaminhados pela Emissora, a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

(f) manter atualizada a relação dos Investidores dos CRI mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, com base nas informações cedidas pela B3 e pelo Escriturador;

(g) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado, nos termos da cláusula décima segunda abaixo;

(h) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula 12.1 deste Termo de Securitização;

(i) renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;







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

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

(l) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Investidores dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;

(m) informar os Investidores dos CRI, a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Investidores dos CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Investidores dos CRI;

(n) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, mediante informações divulgadas por ela sobre o assunto, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado;

(o) disponibilizar aos Investidores dos CRI e aos participantes do mercado, o cálculo do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, dos CRI, através de seu website;

(p) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Investidores dos CRI no relatório anual de que trata o art. 15 da Resolução CVM 17 acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(q) fornecer à companhia Securitizadora na forma do §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, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei 14.430;

(r) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores dos CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, na forma do art. 10 da Resolução CVM nº 17/21, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei n.º 6.404/76;

(s) comparecer à Assembleia Especial de Investidores dos CRI a fim de prestar informações

que lhe forem solicitadas;

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

(u) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o respectivo exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo o previsto no artigo 15 da Resolução CVM nº 17/21;

(v) verificar, ao longo do prazo dos CRI, semestralmente, o efetivo direcionamento dos recursos dos Créditos Imobiliários oriundos da emissão das Notas Comerciais para o Empreendimento Alvo, devendo o Agente Fiduciário envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da referida destinação de recursos; e

(w) em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, sendo certo que custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão.

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

11.4. Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, como remuneração, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e do Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI ou até a liquidação integral dos CRI:

a. uma parcela de implantação no valor de R$ 20.000,00 (vinte mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro;

b. parcelas anuais no valor de R$ 20.000,00 (vinte mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; e

c. adicionalmente, serão devidas ao Agente Fiduciário, parcelas de R$ 800,00

(oitocentos reais) por verificação de índice de cobertura e/ou índice financeiro e/ou razão de garantia, conforme aplicável, devidas até o 5º (quinto) dia útil contado da verificação.

11.4.1. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela será devida a título de "*abort fee*".

11.4.2. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Especiais de Investidores de CRI presenciais ou virtuais, será devido ao Agente Fiduciário um valor adicional de R$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos documentos da operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da emissão dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (1) das Garantias; (2) prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, Data de Vencimento, fluxos, carência ou covenants operacionais ou índices financeiros; (3) condições relacionadas aos eventos de resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (4) de Assembleias Especiais de Investidores de CRI presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação.

11.4.3. Os valores indicados acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

11.4.4. As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário, serão reajustadas anualmente, a partir da data do primeiro pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

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

até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die.*

11.4.6. As parcelas citadas na cláusula 10.4 acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ nº 17.595.680/0001-36.

11.4.7. Adicionalmente, o Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Securitizadora e ou pela Devedora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovados, sempre que possível, pelos Titulares de CRI ou pela Devedora, conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Geral dos Titulares de CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Cessionária para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas 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 Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3/CETIP.

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

11.4.9. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas

cláusulas acima será acrescido à dívida do Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

11.4.10. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Securitizadora, pela Devedora ou pelos investidores, conforme o caso.

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

11.6. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial ou qualquer outro caso de vacância, no prazo de 30 (trinta) dias, mediante deliberação, pelos Investidores dos CRI, no âmbito de uma Assembleia Especial de Investidores dos CRI convocada para este fim, sendo eleito novo agente fiduciário caso os Investidores dos CRI optem por prosseguir com a referida substituição. O Agente Fiduciário se manterá nas suas funções até que seja substituído pelo novo Agente Fiduciário.

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

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

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

(c) por deliberação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos neste Termo de Securitização e na legislação aplicável.

11.8. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos das Cláusula 11.6 e/ou 11.7 deste Termo de Securitização assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

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

11.10. Substituto Provisório: A CVM pode proceder à convocação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

11.11. Validade das manifestações: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Investidores dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Investidores dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores dos CRI. O disposto acima não inclui as deliberações relativas a insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

11.12. Atuação Vinculada: A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17/21, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

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

11.14. O Agente Fiduciário responde perante os Investidores dos CRI, a Devedora e a Emissora pelos prejuízos que lhes causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal regulamentar ou deste Termo de Securitização, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado desde que sob sua gestão.

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada: **(i)** a insolvência da Emissora, com relação às obrigações pecuniárias assumidas nesta Emissão; ou, ainda **(ii)** qualquer uma

das hipóteses previstas na Cláusula 12.4 abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto nos itens acima, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar, no prazo previsto na Cláusula 12.2 abaixo, uma Assembleia Especial de Investidores dos CRI para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado.

12.2. Convocação da Assembleia Especial: Em até 15 (quinze) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Especial de Investidores dos CRI, com antecedência de 15 (quinze) dias contados da data de sua realização e 8 (oito) dias para a segunda convocação, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Investidores de CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários e seguintes deste Termo de Securitização para fins de deliberação das novas normas e regras de administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou administração por nova securitizadora, bem como de eventual liquidação do Patrimônio Separado, devendo, nesse último caso, estabelecer as condições para contratação de uma empresa liquidante. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora nos termos acima, será válida por Titulares dos CRI representativos de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado equivalerá a CRI representativos de, até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

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

12.3.1. Em referida Assembleia Especial de Investidores dos CRI, os Investidores dos CRI deverão deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, nomeação de outra instituição administradora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração. O liquidante será a Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

12.3.2. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência, em dação em pagamento, dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Investidores dos CRI em 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 Emissora decorrente dos CRI.







12.3.3. Na hipótese da Cláusula acima, e destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora (i) administrar os Créditos do Patrimônio Separado, (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, bem como de suas garantias, caso aplicável, (iii) ratear os recursos obtidos entre os Investidores dos CRI na proporção de CRI detidos, e (iv) transferir os créditos oriundos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e garantias eventualmente não realizadas aos Investidores dos CRI, na proporção de CRI detidos por cada um.

12.3.4. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: **(a)** caso a Assembleia Geral de que trata a Cláusula 12.2 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou **(b)** caso a Assembleia Geral de que trata a Cláusula 12.2 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

12.4. Eventos que Ensejam a Assunção imediata e transitória, pelo Agente Fiduciário, da Administração do Patrimônio Separado:

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

(b) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência da Emissora;

(c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;

(d) desvio de finalidade do Patrimônio Separado;

(e) descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação, não sanada em 30 (trinta) dias corridos contados da data do recebimento, pela Emissora, de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário; ou

(f) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, respeitando o prazo de cura previstos pelos Créditos Imobiliários que dão suporte a essa Emissão, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer na data do inadimplemento ou na data de verificação da mora, caso os Investidores do CRI decidam nesse sentido.

12.4.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente

comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES DOS CRI

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

13.1.1. Compete privativamente à Assembleia Especial de Investidores dos CRI deliberar sobre:

I – as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;
II – alterações no instrumento de emissão, ressalvado o quanto disposto no item 13.1.3. abaixo;
III – destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado; e
IV – qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, incluindo a deliberação sobre: a) a realização de aporte de capital por parte dos Investidores dos CRI; b) a dação em pagamento aos Investidores dos CRI dos valores integrantes do patrimônio separado; c) o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou d) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

13.1.2. As demonstrações financeiras cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial de Investidores dos CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de investidores.

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

13.3. Forma de Convocação: Observado o disposto na Cláusula 13.1. deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Especial de Investidores dos CRI mediante publicação de edital publicado na forma abaixo, com a antecedência de 20 (vinte) dias, em primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias contado de nova publicação do edital de convocação, em segunda convocação, salvo se de outra forma prevista neste Termo de Securitização.







13.3.1. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia Gerais, 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 (https://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 24 da Lei nº 14.430.

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

13.3.3. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Especiais de Investidores serão (a) encaminhados pela Securitizadora a cada Investidor de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Investidores de CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Investidores de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador do CRI, exceto se de outra forma prevista em legislação em vigor e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

13.3.4. No caso de realização de Assembleia Especial de Investidores que contemple pelo menos uma das seguintes alternativas de participação a distância, respectivo anúncio de convocação devem constar as seguintes informações adicionais: (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 Investidores dos CRI, e se a Assembleia Especial de Investidores será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital, sendo certo que caso admitida a instrução de voto de forma prévia à realização da referida assembleia e/ou 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 Investidores de CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Securitizadora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

13.3.5. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI seja providenciada conjuntamente com a primeira convocação.

13.4. Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário: Somente após definição da orientação pelos Investidores dos CRI em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, a Emissora e/ou

Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverão se manifestar conforme lhes for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI ou deliberação pelos Investidores de CRI, em segunda convocação, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão 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 Investidores dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

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

13.4.2. Legislação Aplicável: As Assembleia Especial de Investidores dos CRI devem ser convocadas e realizadas de acordo com as regras previstas em lei, em norma específica e de acordo com o estipulado neste Termo de Securitização. Verificada a inexistência de regra a respeito do assunto, devem ser aplicadas na convocação e na realização da assembleia referida no caput as normas referentes à convocação e à realização da assembleia de debenturistas e, ainda de forma subsidiária, o disposto na Lei nº 6.404/76, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

13.5. Instalação: A Assembleia Especial de Investidores dos CRI se instalará com a presença de qualquer número de investidores.

13.6. Votos: Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais de Investidores dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Investidores dos CRI ou não. Somente podem votar na Assembleia Especial de Investidores dos CRI os investidores detentores de títulos de securitização na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

13.6.1. Os Investidores dos CRI poderão exercer o voto em Assembleia Especial de Investidores dos CRI por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto a distância, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Investidores dos CRI na forma do § 2º do artigo 29 e § 5º do artigo 30 da Resolução CVM 60 e

observadas as demais disposições da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM nº 81/22.

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

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

13.6.4. Impedimento de voto: Não podem votar nas Assembleias Especiais de Investidores dos CRI: (i) os prestadores de serviços da Emissão, incluindo a Emissora; (ii) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço; (iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e (iv) qualquer investidor que tenha interesse conflitante com os interesses do patrimônio em separado no tocante à matéria em deliberação, ressalvadas as hipóteses em que os únicos investidores forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (iv), ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais investidores presentes à Assembleias Especial de Investidores dos CRI, manifestada na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

13.6.5. Consulta formal: Além das deliberações tomadas em Assembleias Especiais de Investidores dos CRI, é facultado à Emissora tomar as deliberações dos investidores mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos investidores, observada, nessa hipótese, o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

13.7. Quóruns: Os quóruns de deliberação das Assembleias de Investidores de CRI deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes, observadas as regras relacionadas ao cômputo dos votos proferidos em assembleias com participação a distância, previstas na Resolução CVM nº 81/22, se aplicável.

13.8. Presença da Emissora: Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias de Investidores de CRI, observadas as disposições pertinentes à presença nos termos da Resolução CVM nº 81/22, se aplicável.







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

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

13.11. Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em qualquer convocação, por Titulares dos CRI representativos de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos presentes. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste Termo de Securitização. Conforme previsto na Cláusula 12.2 acima, o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado equivalerá a 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação.

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

13.13. Dispensa: É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia Especial de Investidores dos CRI sempre que for necessária alteração, em qualquer dos Documentos da Operação, decorrente exclusivamente: **(i)** da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; **(ii)** das alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos dos Documentos da Operação; **(iii)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI.

13.14. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Especiais

de Investidores de CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a Assembleia Especial de Investidores dos CRI deliberar em sentido diverso.

13.15. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral 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 Investidores de CRI. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos titulares 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.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1. Despesas da Emissão: Todas as despesas relativas à Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando às identificadas no Anexo VII a este Termo de Securitização, são de responsabilidade da Devedora, da seguinte forma:

(i) as Despesas *Flat* serão pagas diretamente pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com valores descontados dos recursos da Primeira Integralização dos CRI;

(ii) as demais Despesas da Operação, incluindo despesas recorrentes e extraordinárias, serão pagas, por conta e ordem da Devedora, com os recursos do Fundo de Despesas e, subsidiariamente, caso estes sejam insuficientes, mediante aporte direto da Devedora na Conta do Patrimônio Separado; e

(iii) toda e qualquer despesa oriunda de custos com Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos e/ou com Junta(s) Comercial(is), serão pagas diretamente pela Devedora.

14.1.1. A Devedora obrigou-se a reembolsar a Securitizadora por despesa comprovadamente de responsabilidade da Devedora, que eventualmente seja adiantada pela Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado, mediante apresentação de documento comprobatório do efetivo pagamento de determinada despesa. O pagamento do reembolso

deverá ser realizado pela Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do envio de comunicação e comprovante de pagamento/quitação enviado pela Securitizadora à Devedora, na Conta do Patrimônio Separado.

14.1.2. O não reembolso das despesas, nos termos acima indicados, ensejará a incidência dos respectivos Encargos Moratórios, e será considerado como o descumprimento de obrigação pecuniária pela Devedora, sujeito às penalidades previstas neste instrumento.

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

14.1.4. Despesas adicionais: Observado o disposto acima, quaisquer despesas recorrentes e relacionadas à Emissão e à Oferta, serão arcadas exclusivamente pela Devedora mediante a utilização dos recursos do Fundo de Despesas, e/ou com recursos próprios, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Securitizadora, necessárias ao exercício pleno de sua função, desde que a respectiva despesa não tenha sido incorrida por culpa exclusiva e/ou concorrente da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI em benefício dos Titulares de CRI: (i) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item "i"; (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (iii) publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias Especiais de Investidores dos CRI ("Despesas Adicionais").

14.1.5. Tributos das Despesas. As Despesas da Operação, pagas diretamente pela Devedora ou por esta reembolsadas à Securitizadora, nos termos deste instrumento, deverão incluir ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos e tarifas que, nos termos da legislação tributária vigente, venham a incidir sobre tais Despesas da Operação nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

14.2. Despesas do Patrimônio Separado: As despesas descritas na Cláusula 14.1 acima serão de responsabilidade do Patrimônio Separado na eventualidade de se constatar a inadimplência da Devedora e a insuficiência dos recursos depositados no Fundo de Despesas.

14.3. Responsabilidade dos Investidores dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da







Emissora se limita ao Patrimônio Separado, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos itens 14.1. e 14.2. acima, e tais despesas não sejam pagas pela Devedora, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, mediante aporte de recursos ao Patrimônio Separado, sem prejuízo do direito ao reembolso dos Titulares dos CRI, pela Devedora, pelas despesas efetivamente suportadas pelos Titulares dos CRI, caso aplicável. Os aportes deverão ser feitos na proporção em que cada CRI titulado por cada um representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, sendo devido mediante notificação dos titulares dos CRI, que pode ser feita por e-mail.

14.3.1. Obrigações de Aporte. Caso qualquer um dos Investidores dos CRI não cumpra com as Obrigações de Aporte e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual Remuneração a que este titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais titulares de CRI adimplentes com estas despesas.

14.4. Despesas de Responsabilidade dos Investidores dos CRI: Observado o disposto nos itens 14.1., 14.2. e 14.3. acima, são de responsabilidade dos Investidores dos CRI:

(a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 14.1. acima;

(b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Investidores dos CRI, inclusive na execução das Garantias já que não haverá a constituição de um fundo específico para a execução das Garantias; e

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

14.4.1. No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Investidores dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Investidores dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detida pelos Investidores dos CRI, na data da respectiva aprovação.

14.4.2. Em razão do quanto disposto na alínea "b" do item 14.4. acima, as despesas a serem adiantadas pelos Investidores dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Investidores dos CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra

a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Investidores dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

14.5. Custos Extraordinários: No caso de transferência da administração do Patrimônio Separado para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais, necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Investidores dos CRI, deverão ser previamente aprovadas pelos Investidores dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

14.6. Recursos Excedentes após Pagamento das Despesas: Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de Créditos Imobiliários, tais recursos e/ou créditos deverão ser restituídos pela Emissora à Devedora em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da verificação pela Securitizadora.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

15.1.1. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte "IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos

tributáveis: (a) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,50%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20,00%; (c) de 361 a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,50% e (d) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15,00%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Investidores de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

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

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

A partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4,00%, respectivamente (Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015).

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

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15,00% e adicional de 10,00%; pela CSLL, à alíquota de 20,00% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, ou no caso de cooperativas de crédito, à alíquota de 17,00%, e à alíquota de 15,00% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com o artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, e das alterações trazidas pela Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532/97). Ademais, no caso

das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4,00%, respectivamente.

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

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995.

15.1.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 ("Resolução CMN nº 4.373/ 2014"), os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita (i) aos rendimentos obtidos em investimento em CRI por pessoas físicas, os quais são isentos de tributação, inclusive no caso de investidores residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida ("Paraíso Fiscal"); e (ii) aos demais investidores residentes ou domiciliados em Paraíso Fiscal, que se submetem à mesma tributação aplicável a residentes ou domiciliados no país, assim como ocorre com aqueles que não observem as normas da Resolução CMN nº 4.373/2014 ao realizarem seus investimentos.

É considerado Paraíso Fiscal o país ou dependência que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (ou 17% se estiver alinhado com os padrões internacionais de transparência fiscal), ou, ainda, cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

No entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Paraísos Fiscais" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010 ("IN RFB nº 1.037/2010").

A menos que sejam pessoas físicas isentas de tributação, os investidores sujeitos às mesmas regras aplicáveis a residentes ou domiciliados no país sofrerão a incidência do IRRF à alíquota regressiva entre 15% e 22,5% sobre os rendimentos decorrentes de CRI, a depender do prazo da aplicação (alíquota de 22,5% para aplicações até 180 dias; de 20% para aplicações de 181 a 360 dias; de 17,5% para aplicações de 361 a 720 dias; e de 15% para aplicações acima de 720 dias).

15.1.3. Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

15.1.3.1. Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio: Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25,00% (vinte e cinco inteiros por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - PUBLICIDADE

16.1. Publicidade: Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Investidores dos CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores, editais de convocação 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 (https://habitasec.com.br/), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV "b" do artigo 46, do inciso IV e § 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60 e a Lei nº 14.430, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Geral não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

16.2. As publicações das Assembleias Especiais de Investidores serão realizadas na forma da







Cláusula Décima Terceira acima.

16.3. As despesas decorrentes do acima disposto serão pagos pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado.

16.4. As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM, nos termos da Resolução CVM 60 e demais legislação em vigor.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

17.1. Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização e seus aditamentos serão custodiados na Instituição Custodiante, nos termos do inciso I do artigo 33 e artigo 34 da Resolução CVM nº 60, bem como registrados na B3, pela Emissora, conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430/22.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – NOTIFICAÇÕES

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

Para a Emissora
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, bairro Jardim Paulistano CEP 01451-902, São Paulo – SP
At.: Marcos Ribeiro do Valle Neto / Gerência de Backoffice
Tel.: (11) 3074-4900
E-mail: mrvalle@habitasec.com.br / monitoramento@habitasec.com.br

Para o Agente Fiduciário
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Gilberto Sabino, 215 – 4º Andar Pinheiros CEP 05.425-020, São Paulo – SP
At: Eugênia Souza
Telefone: (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortx.com.br; pu@vortx.com.br (para fins de precificação de ativos)

18.2. Consideração das Comunicações: As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos







– ECT, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário caso tenham seus endereços alterados.

18.3. Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais documentos da Emissão 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://vortx.com.br). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página https://portal.vortx.com.br/register e solicitar o acesso ao sistema.

18.4. 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@vortx.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.

18.5. Para os fins acima, por "VX Informa", entende-se a plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (https://vortx.com.br), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – RISCOS

19.1. Riscos: Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros. Isso porque o investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor.

(a) Política Econômica do Governo Federal: O Governo Brasileiro possui prerrogativas legais para intervir na economia nacional e, periodicamente, altera sua política econômica, implementando medidas como controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e restrições às importações, entre outras, que podem impactar negativamente as atividades da Securitizadora, e/ou da Devedora. No passado, tais ações governamentais incluíram controle de preços e salários,

desvalorização da moeda, restrições ao fluxo de capitais e limitações à importação de bens e serviços. A Securitizadora e a Devedora não têm influência ou previsão sobre futuras políticas públicas que possam ser adotadas e que venham a afetar adversamente seus negócios, resultados financeiros e fluxos de caixa. Mudanças nas políticas públicas federais, estaduais ou municipais, bem como fatores como (i) variações cambiais; (ii) controle de capitais; (iii) inflação; (iv) flutuações nas taxas de juros; (v) restrições à liquidez dos mercados financeiros e de capitais; (vi) racionamento de energia elétrica; (vii) instabilidade nos preços e alterações na política fiscal e tributária; e (viii) medidas políticas, sociais e econômicas podem gerar impactos adversos sobre a economia e, por consequência, sobre os CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(b) Efeitos da Política Anti-Inflacionária: O Brasil historicamente enfrentou elevados índices inflacionários. A inflação, somada às ações do Governo Federal para controlá-la e à especulação sobre futuras medidas de contenção, contribuíram para a instabilidade econômica e a maior volatilidade do mercado de capitais nacional. Essas medidas frequentemente incluem a adoção de políticas monetárias restritivas, com elevação das taxas de juros, o que reduz a oferta de crédito e desacelera o crescimento econômico. Novas ações do Governo, como ajustes nas taxas de juros, intervenções no mercado cambial ou a fixação de valores para a moeda local, podem impactar de forma negativa a economia brasileira, a Securitizadora, a Devedora e os ativos vinculados a esta Emissão. Caso a inflação volte a atingir níveis elevados, é possível que a Devedora não consiga manter sua capacidade de pagamento, afetando diretamente os fluxos esperados para os Titulares dos CRI e, consequentemente, o retorno dos Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

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

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

(e) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado e ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: O recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, em tempo hábil para o

cumprimento das obrigações dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá comprometer a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações. No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, o valor a ser recebido pelos Titulares dos CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos titulares dos CRI. Adicionalmente, os recebimentos dos Créditos Imobiliários podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, ocasionando descontinuidade no fluxo de caixa esperado. A Securitizadora pode ainda enfrentar situações de iliquidez caso haja descompasso entre tais recebimentos e os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, comprometendo a capacidade de honrar os compromissos assumidos com os Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(f) Riscos relacionados à operacionalização dos pagamentos dos CRI: O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador dos CRI, o Agente Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso ou falhas por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, notadamente da Devedora em efetuar os pagamentos devidos dentro do prazo e horários definidos, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial de Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais Encargos Moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(g) Risco da marcação a mercado: Desde 2 de janeiro de 2023, distribuidores de investimento, como bancos e corretoras, deverão disponibilizar para os clientes os valores de referência para notas comerciais, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e títulos públicos federais (exceto tesouro direto) que eles possuem. Isso significa que tais títulos, inclusive os CRI, serão marcados a mercado, ou seja, terão a atualização diária de seu preço unitário em função de vários fatores, como mudanças nas taxas de juros e nas condições de oferta e demanda pelo ativo. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos CRI visando ao cálculo de seu preço unitário, pode causar oscilações negativas no valor dos CRI e poderá não refletir necessariamente a rentabilidade teórica dos CRI. Assim, os CRI poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação dos CRI pelo Investidor no mercado secundário. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(h) Risco de concentração da Devedora e dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários

são devidos em sua totalidade apenas pela Devedora, na qualidade de emitente das Notas Comerciais. A ausência de diversificação da devedora dos Créditos Imobiliários traz riscos para os Investidores, uma vez que todos os riscos de crédito, capacidade de adimplemento e afins estão concentrados exclusivamente na Devedora. Consequentemente, quaisquer fatores que afetem a Devedora poderão afetar adversamente o pagamento da Remuneração e da Amortização dos CRI, resultando em perdas financeiras para os Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(i) Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(j) Risco referente à irregularidade da situação patrimonial do Imóvel: O Empreendimento Alvo é constituído por 47,70m² de área classificada como terreno acrescido de marinha, por 1.139,80m² de área classificada como terreno de marinha e por 48.908,50m² de área classificada como terreno alodial. Contudo, as áreas classificadas como terreno acrescido de marinha e terreno de marinha não estão cadastradas junto à Secretaria de Patrimônio da União ("SPU"). Com isso, não é possível apurar a situação de regularidade dos terrenos de marinha e acrescido de marinha em relação ao pagamento do foro anual e do laudêmio incidente sobre as transmissões imobiliárias que compõem a cadeia dominial do Empreendimento Alvo. A situação de irregularidade do Imóvel junto à SPU pode implicar a existência de débitos, cujos valores não são conhecidos, e que podem vir a impactar adversamente a capacidade da Devedora e da Fiadora de arcar com as obrigações assumidas no âmbito da Operação. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(k) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada a época da Emissão dos CRI: A auditoria jurídica conduzida por escritório de advocacia especializado realizada para a emissão dos CRI, nos termos contratados, com escopo limitado à Devedora, aos Fiadores, bem como ao Imóvel Alienado Fiduciariamente. Conforme escopo definido para a *due diligence*, foram analisados os relatórios de advogados para os processos judiciais de natureza cível, fiscal e trabalhistas, bem como de quaisquer ações civis públicas e ações de naturezas diversas, tais como criminais, ambientais, falimentares, dentre outras e ainda de todas as ações relacionadas aos Imóveis Alienados Fiduciariamente (se existentes), independentemente do valor da causa. A *due diligence* teve seu escopo limitado, de acordo com as informações acima, e há o risco de que fatos, informações ou documentos que não tenham sido levados ao conhecimento e à análise do assessor legal, bem como fatos supervenientes, que revelem contingências não informadas afetem negativamente os CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade

Maior;

(l) Riscos de Atraso na Construção**.** O Empreendimento Imobiliário ainda está em fase de construção e não recebeu o respectivo "habite-se" ou documento equivalente por parte das autoridades competentes. Eventuais falhas e atrasos no cumprimento de prazos de construção e de entrega das obras poderão prejudicar a reputação da Devedora, sujeitá-la a eventual imposição de indenização e responsabilidade civil, diminuir a rentabilidade do referido empreendimento imobiliário e ensejar o não pagamento do preço das unidades autônomas pelos compradores. Ademais, poderá haver custos excedentes para a construção ou, ainda, condições adversas à construção, que poderão aumentar os custos de incorporação do referido empreendimento. A ocorrência dos eventos aqui descritos pode impactar a solvência da Devedora e as Garantias do CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(m) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem a criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(n) Riscos Relacionados à Execução Inadequada e Atrasos no Recebimento dos Créditos Imobiliários. A Securitizadora, como subscritora das Notas Comerciais, bem como o Agente Fiduciário, conforme previsto no artigo 12 da Resolução CVM nº 17/2021, são responsáveis pelos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias, quando necessário para a satisfação dos direitos dos Titulares dos CRI. A condução inadequada desses procedimentos ou o descumprimento da legislação e regulamentação aplicável podem prejudicar os fluxos de pagamento dos CRI. Além disso, atrasos decorrentes da demora em ações de cobrança judicial ou da execução de garantias podem comprometer a capacidade de pagamento, afetando negativamente os fluxos destinados aos Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(o) Risco da não realização da carteira de ativos**:** A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de

créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta dos Créditos Imobiliários pela Devedora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(p) Capacidade de Pagamento da Devedora e Fiadores. A Securitizadora não realizou análises ou diligências independentes para avaliar a capacidade financeira da Devedora ou dos Fiadores de honrar suas obrigações. Apesar de esta emissão contar com uma estruturação específica, a existência de outras obrigações assumidas por essas partes podem comprometer sua capacidade de manter o fluxo de pagamentos esperado no âmbito da operação de securitização. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

(q) Risco de Crédito: A Securitizadora está sujeita ao risco de inadimplemento relacionado aos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. A reincidência de atrasos ou inadimplementos pode levar à sua insolvência, prejudicando diretamente o fluxo de pagamentos aos Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(r) Risco de Amortização Extraordinária Compulsória ou Resgate Antecipado Total: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de Amortização Extraordinária Compulsória e/ou de Resgate Antecipado Total. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Investidores dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(s) O risco de crédito da Devedora pode afetar adversamente os CRI: A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento dos Créditos Imobiliários, bem como da capacidade da Devedora em cumprir com obrigações no âmbito dos Documentos da Operação, inclusive obrigações de pagamento dos Créditos Imobiliários. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(t) Risco relacionado a ausência de registro das Garantias: Na presente data, as garantias







outorgadas nos termos dos Documentos da Operação não se encontram devidamente formalizadas, na medida em que os referidos contratos não foram registrados nos cartórios competentes. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados nos respectivos instrumentos, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade da devida constituição das referidas garantias. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(u) Risco da atuação do Agente Fiduciário atuar em outra emissão do grupo econômico da Emissora. Na presente data, o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário em outra emissão de valores mobiliários da Emissora e/ou de empresa do mesmo grupo econômico do qual a Emissora faz parte. Na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Emissão ou da empresa de seu grupo econômico em outra emissão, o Agente Fiduciário poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares dos CRI e os titulares dos valores mobiliários da outra emissão. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(v) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(w) Riscos Financeiros: São identificados três principais riscos financeiros nas operações de securitização: (i) descompasso entre as taxas de remuneração dos ativos e passivos; (ii) insuficiência de garantias devido a atrasos ou perdas acumuladas; e (iii) escassez de liquidez. A materialização de quaisquer desses riscos pode impactar negativamente os interesses dos Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(x) Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários: Eventuais falhas na originação ou formalização dos Créditos Imobiliários podem resultar em inadimplemento ou questionamentos quanto à regularidade dos créditos, além de possibilitar a configuração de eventos de vencimento antecipado ou recompra compulsória, o que pode trazer prejuízos diretos aos Investidores dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior;

(y) Riscos em Função do Rito de Registro Automático da Oferta e à Não Análise Prévia pela ANBIMA: Os CRI serão distribuídos com base no rito automático de registro, conforme a Resolução CVM nº 160, sem análise prévia por parte da CVM, de forma que as informações prestadas pela







Devedora, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário não federal foram objeto de análise pela referida autarquia, e nem o Prospecto. Não há garantia de que os documentos da oferta teriam sido aprovados da mesma forma, caso tivessem sido submetidos a uma avaliação da autarquia. A operação também será registrada na ANBIMA, conforme o Código de Regulação da entidade, mas sem análise prévia de mérito. Os Investidores devem estar cientes de que (i) não se aplicam à oferta todas as proteções legais e regulatórias previstas para investidores não profissionais ou que participam de ofertas públicas registradas na CVM, e (ii) as informações divulgadas não passaram por revisão da CVM ou pela ANBIMA, cabendo aos próprios Investidores realizarem avaliação independente sobre a operação. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior;

(z) Manutenção do Registro de Companhia Aberta: A sua atuação como Emissora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior;

(aa) Risco do Quórum de Deliberação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI: Existem deliberações a serem tomadas em assembleias gerais de Titulares dos CRI que só são aprovadas por quóruns qualificados. Os Investidores que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em assembleia geral de Titulares dos CRI, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em assembleia geral, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média;

(bb) Risco pela Inexistência de Rating: Os CRI não foram objeto de classificação de risco por agência de rating, razão pela qual não se tem uma análise independente do risco de crédito assumido pelos investidores com a aquisição dos CRI, não sendo possível assegurar a não ocorrência de eventuais atrasos no cumprimento das obrigações pecuniárias decorrentes da Emissão, bem como eventuais perdas de principal e juros; Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média;

(cc) Risco relacionado à Devedora e ao setor imobiliário brasileiro estarem expostos a riscos associados à aquisição, incorporação e construção imobiliárias e à venda de imóveis: A Devedora se dedica, principalmente, à aquisição, incorporação, construção e venda do Empreendimento Alvo para clientes, e pretende continuar desenvolvendo tais atividades. Além dos riscos que afetam de modo geral o setor imobiliário brasileiro e que podem ter impacto negativo sobre o

avanço das obras do Empreendimento Imobiliário, sobre a robustez dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e sobre a capacidade de pagamento da Devedora, tais como: (i) interrupções de fornecimento e volatilidade dos preços de matérias-primas e equipamentos de construção, (ii) escassez de mão-de-obra, (iii) alterações na oferta e demanda na região do Empreendimento Alvo, (iv) mudanças nos regulamentos de zoneamento urbano e normas ambientais, e (v) mudança no regime tributário aplicável ao setor imobiliário e tarifas públicas, tais atividades podem ser especificamente afetadas pelos seguintes riscos: (vi) o grau de interesse dos potenciais clientes ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar significativamente abaixo do esperado, resultando em empreendimento menos lucrativo do que o inicialmente previsto ou mesmo não lucrativo, (vii) a construção das unidades pode não ser concluída no prazo previsto, acarretando um aumento dos custos de construção, o pagamento de multas ou a rescisão unilateral dos contratos de venda de suas unidades por parte de seus clientes, (viii) a Devedora pode ser impedida, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente seus recebíveis de acordo com certos índices de inflação, conforme atualmente permitido, (ix) na hipótese de falência ou de dificuldades financeiras de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser afetado adversamente, o que pode causar uma redução da confiança de potenciais clientes na Devedora e em outras companhias que atuam no setor, bem como das fontes de financiamento para os empreendimentos imobiliários da Devedora, (x) condições dos mercados imobiliários locais e regionais, tais como o excesso de oferta de empreendimentos, inclusive, mas não se limitando, ao excesso de oferta de empreendimentos populares nas regiões onde a Devedora atua ou pode atuar no futuro, (xi) a Devedora pode antecipar de maneira equivocada a percepção de potenciais clientes quanto à segurança, conveniência e atratividade do seu empreendimento e da área onde está localizado, (xii) atrasos na aprovação ou licenciamento do empreendimento da Devedora pelas autoridades governamentais ou a não obtenção de tais licenciamentos em decorrência de pedidos intempestivos de renovação das licenças obtidas ou de questionamentos em relação (1) aos aspectos técnicos dos estudos apresentados no licenciamento das obras; (2) à competência do órgão licenciador; e (3) ao próprio procedimento de licenciamento; e (4) identificação de contaminação ambiental de solo e/ou águas subterrâneas nos terrenos dos empreendimentos de responsabilidade direta ou indireta da Devedora, em implantação ou já comercializados, o que pode ensejar futuros dispêndios em investigação/remediação que afetem adversamente os resultados da Devedora. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média;

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

nossa capacidade de geração de resultado. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Média;

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

(ff) Risco relativo à ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora: As informações do Formulário de Referência da Emissora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora contantes do Prospecto com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora. Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora constantes do Prospecto e do Formulário de Referência da Emissora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI caso alguma contingência prevista no Formulário de Referência da Emissora seja concretizada e venha a afetar o Patrimônio Separado dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor;

(gg) Risco de restrição de negociação: Os CRI serão ofertados exclusivamente a Investidores Qualificados e não poderão ser livremente negociados no mercado em geral, em razão do disposto no artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM nº 160. Essa limitação deve ser considerada pelos Investidores, pois pode impactar a liquidez desses ativos no mercado secundário. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor;

(hh) Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores: A securitização de créditos imobiliários é uma prática relativamente recente no mercado de capitais brasileiro e, por sua natureza, apresenta maior complexidade em comparação a outras emissões de valores mobiliários, devido à necessidade de estruturas jurídicas que segreguem os riscos da Securitizadora, da Devedora e dos próprios créditos que compõem a Emissão. Como se trata de um mercado ainda em processo de consolidação e regulamentação, há a possibilidade de inexistência de normativas claras para determinadas

situações, o que gera riscos adicionais aos Investidores. Órgãos reguladores e o Poder Judiciário podem vir a editar novas regras ou interpretar as atuais de forma que impactem negativamente a Securitizadora e os CRI, inclusive proferindo decisões contrárias aos interesses dos Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

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

(jj) Crescimento da Emissora e de seu Capital: O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor;

(kk) Riscos associados aos prestadores de serviços. A Emissora contratou, e poderá contratar futuramente, terceiros para realizar atividades essenciais à Emissão, como auditoria, funções de agente fiduciário, agente de liquidação, escriturador, custodiante, entre outros. Caso qualquer desses prestadores entre em recuperação judicial ou falência, eleve substancialmente seus custos ou preste serviços abaixo do padrão esperado, poderá ser necessária a sua substituição. A inexistência de alternativas viáveis no mercado pode demandar que a própria Emissora assuma diretamente essas atividades, o que exigiria recursos adicionais e tempo, afetando adversamente a relação com os Titulares dos CRI e impactando a regularidade dos pagamentos, a execução das garantias ou outros serviços fundamentais para a operação da Emissão. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

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

(mm) Risco Operacional: A Securitizadora depende de sistemas de tecnologia da informação para o processamento de informações financeiras e a gestão operacional de suas emissões. Esses sistemas podem ser suscetíveis a interrupções, e alguns processos ainda contam com inserções manuais de dados, o que eleva o risco de falhas. Problemas operacionais podem afetar negativamente a administração dos patrimônios separados, os negócios e a reputação da Securitizadora. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor; e

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

19.2. Os negócios, situação financeira, reputação ou resultados operacionais da Emissora, da Devedora, dos Fiadores e/ou dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso quaisquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretizem, os negócios, a situação financeira, a reputação, os resultados operacionais da Emissora, da Devedora e/ou dos Fiadores poderão ser afetados de forma adversa, considerando o adimplemento de suas obrigações no âmbito da Operação de Securitização.

19.3. É essencial e indispensável que os Investidores leiam este Termo de Securitização e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta Operação de Securitização e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo o mesmo risco de crédito.

19.4. Para os efeitos desta Cláusula, quando se afirmar que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um "efeito adverso" sobre a Emissora, a Devedora, o Imóvel Alienado Fiduciariamente e/ou os Fiadores, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora, da Devedora e/ou dos Fiadores, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta Seção como possuindo também significados semelhantes.

19.5. A Securitizadora e seus representantes **(i)** não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos, incluindo lucros cessantes, que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas neste documento e/ou nos demais Documentos da Operação, e **(ii)** não fazem nenhuma declaração nem dão nenhuma garantia quanto à correção, adequação ou abrangência das informações aqui apresentadas. A Securitizadora tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, nos termos da regulamentação aplicável, para assegurar que: **(a)** as informações prestadas pela Devedora

e pelos Fiadores sejam suficientes, verdadeiras, precisas, completas, consistentes e atualizadas, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e **(b)** as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição deverão ser suficientes para permitir aos Investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

19.6. Os riscos descritos abaixo não são exaustivos. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora, a Devedora, os Fiadores, o Imóvel Alienado Fiduciariamente e/ou à Oferta dos CRI. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

CLAUSULA VIGÉSIMA – DISPOSIÇÕES FINAIS

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

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

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

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

20.5. As Partes declaram que o Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Securitização, celebrados no âmbito de uma operação estruturada, razão pela qual nenhum dos Documentos da Securitização poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.







20.6. Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexequível em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, comprometendo-se as partes, em boa fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

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

20.8. Assinatura Digital. A assinatura deste Termo de Securitização poderá ocorrer sob a forma eletrônica, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-BRASIL, conforme disposto na Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse Contrato tem natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.

20.8.1. Este Termo de Securitização produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – FORO E LEI APLICÁVEL

22.1. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste instrumento, renunciando as Partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

22.2. Lei Aplicável: Este Termo de Securitização é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

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







O presente Termo de Securitização é firmado em formato digital.

São Paulo, 20 de agosto de 2025.

(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª Séries da 93ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Kahakai Beach House SPE Ltda., celebrado em 20 de agosto de 2025)

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
Securitizadora

Nome: Simone Santini
CPF: 292.680.998-02

Nome: Ana Carolina Briante Eiler
CPF: 420.428.228-84

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Agente Fiduciário

Nome: José Eduardo Gamboa Junqueira
CPF: 423.085.298-30

Ana Clara Dória Lourenço

CPF: 426.687.178-33

ANEXO I

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª E 6ª SÉRIES DA 93ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA.

Características da(s) CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				**LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 20 de agosto de 2025**	
SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	**FRACIONÁRIA**
1. EMISSOR					
HABITASEC SECURITIZADORA S.A., por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora" ou "Securitizadora");					
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Instituição Custodiante");					
3. DEVEDORA					
KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Santa Cruz Cabrália, estado da Bahia, com sede na Rodovia BR 367, 4888, Mutary, CEP 45.807-000, inscrita no CNPJ sob o n° 47.971.660/0001-83, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado da Bahia ("JUCEB") sob o NIRE 29205428848.					
4. GARANTIAS – A CCI não contém garantias. No âmbito das Notas Comerciais, contudo, foi constituída Fiança, Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária de Imóvel;					
5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO: A *"Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em 6 (seis) Séries, para Colocação Privada, da Kahakai Beach House SPE Ltda."* celebrado nesta data entre a Devedora, a Emissora e os Fiadores, conforme definido em referido instrumento, por meio da qual a Devedora emitiu 12.000 (doze mil) notas comerciais no âmbito da 1ª série de sua 1ª emissão ("Notas Comerciais"), no valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais) ("Valor Total da Emissão").					
6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais), na					

Data de Emissão, correspondentes às Notas Comerciais.	
IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO: O empreendimento imobiliário denominado *"Condomínio Kahakai",* desenvolvido no imóvel objeto de matrícula nº 9.388 do Ofício do Registro e Imóveis de Santa Cruz Cabrália/BA, localizado na Rodovia BR 367, km 05, Mutari, Coroa Vermelha, no Município e Comarca de Santa Cruz Cabrália/BA, CEP 45810-000.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	3.652 dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 20 de agosto de 2035;
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, será atualizado monetariamente mensalmente ("Atualização Monetária") a partir da primeira Data de Integralização, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a próxima data de Data de Aniversário (exclusive), pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA"), calculado de forma *pro rata temporis,* base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo que o produto da Atualização Monetária das Notas Comerciais será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), seguindo a fórmula constante do Termo de Emissão.
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 9,5000% (cinco inteiros e cinco mil milésimos por cento) ao ano 252 Dias Úteis, sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até data do efetivo pagamento, calculados de acordo com a fórmula constante do Termo de Emissão.
7.4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO	Os Juros Remuneratórios serão pagos mensalmente, a e o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado mensalmente, conforme cronograma de

	pagamentos previsto abaixo desta tabela.
7.5. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
7.6. ENCARGOS	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.

Cronograma de Pagamentos

NC 1ª Série			
n	**Datas de Pagamento**	**Tai**	**Incorpora Juros?**
1	22/09/2025	0,0000%	Não
2	20/10/2025	0,0000%	Não
3	21/11/2025	0,0000%	Não
4	22/12/2025	0,0000%	Não
5	20/01/2026	0,0000%	Não
6	20/02/2026	0,0000%	Não
7	20/03/2026	0,0000%	Não
8	20/04/2026	0,0000%	Não
9	20/05/2026	0,0000%	Não
10	22/06/2026	0,0000%	Não
11	20/07/2026	0,0000%	Não
12	20/08/2026	0,0000%	Não
13	21/09/2026	0,9594%	Não
14	20/10/2026	1,6639%	Não
15	23/11/2026	0,9136%	Não
16	21/12/2026	1,8135%	Não
17	20/01/2027	1,1063%	Não
18	22/02/2027	1,0499%	Não
19	22/03/2027	1,0768%	Não
20	20/04/2027	1,0800%	Não
21	20/05/2027	1,0559%	Não
22	21/06/2027	1,0755%	Não
23	20/07/2027	1,1083%	Não
24	20/08/2027	1,2920%	Não
25	20/09/2027	1,1783%	Não
26	20/10/2027	1,1685%	Não
27	22/11/2027	1,1915%	Não
28	20/12/2027	1,2522%	Não

29	20/01/2028	1,1800%	Não
30	21/02/2028	1,2180%	Não
31	20/03/2028	1,3820%	Não
32	20/04/2028	1,2177%	Não
33	22/05/2028	1,3168%	Não
34	20/06/2028	1,3442%	Não
35	20/07/2028	1,3133%	Não
36	21/08/2028	1,3266%	Não
37	20/09/2028	1,3924%	Não
38	20/10/2028	1,4230%	Não
39	21/11/2028	1,5287%	Não
40	20/12/2028	1,4481%	Não
41	22/01/2029	1,4968%	Não
42	20/02/2029	1,5943%	Não
43	20/03/2029	1,5945%	Não
44	20/04/2029	1,5582%	Não
45	21/05/2029	1,6697%	Não
46	20/06/2029	1,6736%	Não
47	20/07/2029	1,6959%	Não
48	20/08/2029	1,7582%	Não
49	20/09/2029	1,7665%	Não
50	22/10/2029	1,8499%	Não
51	21/11/2029	1,9734%	Não
52	20/12/2029	1,9283%	Não
53	21/01/2030	2,0382%	Não
54	20/02/2030	2,0018%	Não
55	20/03/2030	2,2073%	Não
56	22/04/2030	2,1240%	Não
57	20/05/2030	2,2988%	Não
58	21/06/2030	2,2213%	Não
59	22/07/2030	2,3876%	Não
60	20/08/2030	2,4419%	Não
61	20/09/2030	2,4483%	Não
62	21/10/2030	2,6051%	Não
63	21/11/2030	2,6955%	Não
64	20/12/2030	2,7916%	Não
65	20/01/2031	2,9943%	Não
66	20/02/2031	2,9222%	Não
67	20/03/2031	3,2208%	Não
68	22/04/2031	3,2391%	Não

69	20/05/2031	3,4474%	Não
70	20/06/2031	3,4845%	Não
71	21/07/2031	3,7086%	Não
72	20/08/2031	3,7890%	Não
73	22/09/2031	3,9332%	Não
74	20/10/2031	4,2400%	Não
75	21/11/2031	4,3493%	Não
76	22/12/2031	4,6435%	Não
77	20/01/2032	5,0225%	Não
78	20/02/2032	5,2078%	Não
79	22/03/2032	5,5365%	Não
80	20/04/2032	5,9215%	Não
81	20/05/2032	6,3037%	Não
82	21/06/2032	6,7799%	Não
83	20/07/2032	7,3454%	Não
84	20/08/2032	7,7373%	Não
85	20/09/2032	8,4044%	Não
86	20/10/2032	9,0576%	Não
87	22/11/2032	9,9483%	Não
88	20/12/2032	11,1031%	Não
89	20/01/2033	12,3603%	Não
90	21/02/2033	13,7298%	Não
91	21/03/2033	16,1403%	Não
92	20/04/2033	19,1020%	Não
93	20/05/2033	23,3294%	Não
94	20/06/2033	26,9454%	Não
95	20/07/2033	35,3871%	Não
96	22/08/2033	14,3692%	Não
97	20/09/2033	8,3338%	Não
98	20/10/2033	4,1543%	Não
99	21/11/2033	4,2190%	Não
100	20/12/2033	4,4003%	Não
101	20/01/2034	4,5644%	Não
102	22/02/2034	4,8973%	Não
103	20/03/2034	5,3004%	Não
104	20/04/2034	5,4862%	Não
105	22/05/2034	5,9258%	Não
106	20/06/2034	6,3455%	Não
107	20/07/2034	6,7513%	Não
108	21/08/2034	7,2989%	Não

109	20/09/2034	7,9745%	Não
110	20/10/2034	8,7327%	Não
111	21/11/2034	9,7163%	Não
112	20/12/2034	10,7634%	Não
113	22/01/2035	12,1550%	Não
114	20/02/2035	14,0181%	Não
115	20/03/2035	16,3807%	Não
116	20/04/2035	19,6601%	Não
117	21/05/2035	24,7437%	Não
118	20/06/2035	33,0848%	Não
119	20/07/2035	49,7887%	Não
120	20/08/2035	100,0000%	Não

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				**LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 21 de agosto de 2025**	
SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	02	TIPO DE CCI	**FRACIONÁRIA**

1. EMISSOR

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora" ou "Securitizadora");

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Instituição Custodiante");

3. DEVEDORA

KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Santa Cruz Cabrália, estado da Bahia, com sede na Rodovia BR 367, 4888, Mutary, CEP 45.807-000, inscrita no CNPJ sob o n° 47.971.660/0001-83, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado da Bahia ("JUCEB") sob o NIRE 29205428848.

4. GARANTIAS – A CCI não contém garantias. No âmbito das Notas Comerciais, contudo, foi constituída Fiança, Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária de Imóvel;

5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO: A *"Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em 6 (seis) Séries, para Colocação Privada, da Kahakai Beach House SPE Ltda."* celebrado nesta data entre a Devedora, a Emissora e os Fiadores, conforme definido em

referido instrumento, por meio da qual a Devedora emitiu 8.000 (oito mil) notas comerciais no âmbito da 2ª série de sua 1ª emissão ("Notas Comerciais"), no valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais) ("Valor Total da Emissão").	
6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais), na Data de Emissão, correspondentes às Notas Comerciais.	
IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO: O empreendimento imobiliário denominado *"Condomínio Kahakai",* desenvolvido no imóvel objeto de matrícula nº 9.388 do Ofício do Registro e Imóveis de Santa Cruz Cabrália/BA, localizado na Rodovia BR 367, km 05, Mutari, Coroa Vermelha, no Município e Comarca de Santa Cruz Cabrália/BA, CEP 45810-000.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	3.651 dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 20 de agosto de 2035.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, será atualizado monetariamente mensalmente ("Atualização Monetária") a partir da primeira Data de Integralização, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a próxima data de Data de Aniversário (exclusive), pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA"), calculado de forma *pro rata temporis,* base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo que o produto da Atualização Monetária das Notas Comerciais será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), seguindo a fórmula constante do Termo de Emissão.
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 10,0000% (dez inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até data do

	efetivo pagamento, calculados de acordo com a fórmula constante do Termo de Emissão.
7.4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO	Os Juros Remuneratórios serão pagos mensalmente, a e o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado mensalmente, conforme cronograma de pagamentos previsto abaixo desta tabela.
7.5. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
7.6. ENCARGOS	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.

Cronograma de Pagamentos

NC 2ª Série			
n	**Datas de Pagamento**	**Tai**	**Incorpora Juros?**
1	22/09/2025	0,0000%	Não
2	20/10/2025	0,0000%	Não
3	21/11/2025	0,0000%	Não
4	22/12/2025	0,0000%	Não
5	20/01/2026	0,0000%	Não
6	20/02/2026	0,0000%	Não
7	20/03/2026	0,0000%	Não
8	20/04/2026	0,0000%	Não
9	20/05/2026	0,0000%	Não
10	22/06/2026	0,0000%	Não
11	20/07/2026	0,0000%	Não
12	20/08/2026	0,0000%	Não
13	21/09/2026	0,9594%	Não
14	20/10/2026	1,6639%	Não
15	23/11/2026	0,9136%	Não
16	21/12/2026	1,8135%	Não
17	20/01/2027	1,1063%	Não
18	22/02/2027	1,0499%	Não
19	22/03/2027	1,0768%	Não
20	20/04/2027	1,0800%	Não
21	20/05/2027	1,0559%	Não
22	21/06/2027	1,0755%	Não
23	20/07/2027	1,1083%	Não

24	20/08/2027	1,2920%	Não
25	20/09/2027	1,1783%	Não
26	20/10/2027	1,1685%	Não
27	22/11/2027	1,1915%	Não
28	20/12/2027	1,2522%	Não
29	20/01/2028	1,1800%	Não
30	21/02/2028	1,2180%	Não
31	20/03/2028	1,3820%	Não
32	20/04/2028	1,2177%	Não
33	22/05/2028	1,3168%	Não
34	20/06/2028	1,3442%	Não
35	20/07/2028	1,3133%	Não
36	21/08/2028	1,3266%	Não
37	20/09/2028	1,3924%	Não
38	20/10/2028	1,4230%	Não
39	21/11/2028	1,5287%	Não
40	20/12/2028	1,4481%	Não
41	22/01/2029	1,4968%	Não
42	20/02/2029	1,5943%	Não
43	20/03/2029	1,5945%	Não
44	20/04/2029	1,5582%	Não
45	21/05/2029	1,6697%	Não
46	20/06/2029	1,6736%	Não
47	20/07/2029	1,6959%	Não
48	20/08/2029	1,7582%	Não
49	20/09/2029	1,7665%	Não
50	22/10/2029	1,8499%	Não
51	21/11/2029	1,9734%	Não
52	20/12/2029	1,9283%	Não
53	21/01/2030	2,0382%	Não
54	20/02/2030	2,0018%	Não
55	20/03/2030	2,2073%	Não
56	22/04/2030	2,1240%	Não
57	20/05/2030	2,2988%	Não
58	21/06/2030	2,2213%	Não
59	22/07/2030	2,3876%	Não
60	20/08/2030	2,4419%	Não
61	20/09/2030	2,4483%	Não
62	21/10/2030	2,6051%	Não
63	21/11/2030	2,6955%	Não

64	20/12/2030	2,7916%	Não
65	20/01/2031	2,9943%	Não
66	20/02/2031	2,9222%	Não
67	20/03/2031	3,2208%	Não
68	22/04/2031	3,2391%	Não
69	20/05/2031	3,4474%	Não
70	20/06/2031	3,4845%	Não
71	21/07/2031	3,7086%	Não
72	20/08/2031	3,7890%	Não
73	22/09/2031	3,9332%	Não
74	20/10/2031	4,2400%	Não
75	21/11/2031	4,3493%	Não
76	22/12/2031	4,6435%	Não
77	20/01/2032	5,0225%	Não
78	20/02/2032	5,2078%	Não
79	22/03/2032	5,5365%	Não
80	20/04/2032	5,9215%	Não
81	20/05/2032	6,3037%	Não
82	21/06/2032	6,7799%	Não
83	20/07/2032	7,3454%	Não
84	20/08/2032	7,7373%	Não
85	20/09/2032	8,4044%	Não
86	20/10/2032	9,0576%	Não
87	22/11/2032	9,9483%	Não
88	20/12/2032	11,1031%	Não
89	20/01/2033	12,3603%	Não
90	21/02/2033	13,7298%	Não
91	21/03/2033	16,1403%	Não
92	20/04/2033	19,1020%	Não
93	20/05/2033	23,3294%	Não
94	20/06/2033	26,9454%	Não
95	20/07/2033	35,3871%	Não
96	22/08/2033	14,3692%	Não
97	20/09/2033	8,3338%	Não
98	20/10/2033	4,1543%	Não
99	21/11/2033	4,2190%	Não
100	20/12/2033	4,4003%	Não
101	20/01/2034	4,5644%	Não
102	22/02/2034	4,8973%	Não
103	20/03/2034	5,3004%	Não

104	20/04/2034	5,4862%	Não
105	22/05/2034	5,9258%	Não
106	20/06/2034	6,3455%	Não
107	20/07/2034	6,7513%	Não
108	21/08/2034	7,2989%	Não
109	20/09/2034	7,9745%	Não
110	20/10/2034	8,7327%	Não
111	21/11/2034	9,7163%	Não
112	20/12/2034	10,7634%	Não
113	22/01/2035	12,1550%	Não
114	20/02/2035	14,0181%	Não
115	20/03/2035	16,3807%	Não
116	20/04/2035	19,6601%	Não
117	21/05/2035	24,7437%	Não
118	20/06/2035	33,0848%	Não
119	20/07/2035	49,7887%	Não
120	20/08/2035	100,0000%	Não

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				**LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 22 de setembro de 2025**	
SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	03	TIPO DE CCI	**FRACIONÁRIA**

1. EMISSOR

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora" ou "Securitizadora");

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Instituição Custodiante");

3. DEVEDORA

KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Santa Cruz Cabrália, estado da Bahia, com sede na Rodovia BR 367, 4888, Mutary, CEP 45.807-000, inscrita no CNPJ sob o n° 47.971.660/0001-83, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado da Bahia ("JUCEB") sob o NIRE 29205428848.

4. GARANTIAS – A CCI não contém garantias. No âmbito das Notas Comerciais, contudo, foi

constituída Fiança, Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária de Imóvel;	
5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO: A *"Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em 6 (seis) Séries, para Colocação Privada, da Kahakai Beach House SPE Ltda."* celebrado nesta data entre a Devedora, a Emissora e os Fiadores, conforme definido em referido instrumento, por meio da qual a Devedora emitiu 6.000 (seis mil) notas comerciais no âmbito da 3ª série de sua 1ª emissão ("Notas Comerciais"), no valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais) ("Valor Total da Emissão").	
6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), na Data de Emissão, correspondentes às Notas Comerciais.	
IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO: O empreendimento imobiliário denominado *"Condomínio Kahakai",* desenvolvido no imóvel objeto de matrícula nº 9.388 do Ofício do Registro e Imóveis de Santa Cruz Cabrália/BA, localizado na Rodovia BR 367, km 05, Mutari, Coroa Vermelha, no Município e Comarca de Santa Cruz Cabrália/BA, CEP 45810-000.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	3.619 dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 20 de agosto de 2035
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, será atualizado monetariamente mensalmente ("Atualização Monetária") a partir da primeira Data de Integralização, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a próxima data de Data de Aniversário (exclusive), pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA"), calculado de forma *pro rata temporis,* base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo que o produto da Atualização Monetária das Notas Comerciais será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), seguindo a fórmula constante do Termo de Emissão.
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 9,5001% (cinco inteiros e cinco mil e um milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e

	cinquenta e dois) Dias Úteis, sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até data do efetivo pagamento, calculados de acordo com a fórmula constante do Termo de Emissão.
7.4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO	Os Juros Remuneratórios serão pagos mensalmente, a e o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado mensalmente, conforme cronograma de pagamentos previsto abaixo desta tabela.
7.5. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
7.6. ENCARGOS	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.

Cronograma de Pagamentos

NC 3ª Série			
n	**Datas de Pagamento**	**Tai**	**Incorpora Juros?**
1	20/10/2025	0,0000%	Não
2	21/11/2025	0,0000%	Não
3	22/12/2025	0,0000%	Não
4	20/01/2026	0,0000%	Não
5	20/02/2026	0,0000%	Não
6	20/03/2026	0,0000%	Não
7	20/04/2026	0,0000%	Não
8	20/05/2026	0,0000%	Não
9	22/06/2026	0,0000%	Não
10	20/07/2026	0,0000%	Não
11	20/08/2026	0,0000%	Não
12	21/09/2026	0,9594%	Não
13	20/10/2026	1,6639%	Não
14	23/11/2026	0,9136%	Não
15	21/12/2026	1,8135%	Não
16	20/01/2027	1,1063%	Não
17	22/02/2027	1,0499%	Não
18	22/03/2027	1,0768%	Não

19	20/04/2027	1,0800%	Não
20	20/05/2027	1,0559%	Não
21	21/06/2027	1,0755%	Não
22	20/07/2027	1,1083%	Não
23	20/08/2027	1,2920%	Não
24	20/09/2027	1,1783%	Não
25	20/10/2027	1,1685%	Não
26	22/11/2027	1,1915%	Não
27	20/12/2027	1,2522%	Não
28	20/01/2028	1,1800%	Não
29	21/02/2028	1,2180%	Não
30	20/03/2028	1,3820%	Não
31	20/04/2028	1,2177%	Não
32	22/05/2028	1,3168%	Não
33	20/06/2028	1,3442%	Não
34	20/07/2028	1,3133%	Não
35	21/08/2028	1,3266%	Não
36	20/09/2028	1,3924%	Não
37	20/10/2028	1,4230%	Não
38	21/11/2028	1,5287%	Não
39	20/12/2028	1,4481%	Não
40	22/01/2029	1,4968%	Não
41	20/02/2029	1,5943%	Não
42	20/03/2029	1,5945%	Não
43	20/04/2029	1,5582%	Não
44	21/05/2029	1,6697%	Não
45	20/06/2029	1,6736%	Não
46	20/07/2029	1,6959%	Não
47	20/08/2029	1,7582%	Não
48	20/09/2029	1,7665%	Não
49	22/10/2029	1,8499%	Não
50	21/11/2029	1,9734%	Não
51	20/12/2029	1,9283%	Não
52	21/01/2030	2,0382%	Não
53	20/02/2030	2,0018%	Não
54	20/03/2030	2,2073%	Não
55	22/04/2030	2,1240%	Não
56	20/05/2030	2,2988%	Não
57	21/06/2030	2,2213%	Não
58	22/07/2030	2,3876%	Não

59	20/08/2030	2,4419%	Não
60	20/09/2030	2,4483%	Não
61	21/10/2030	2,6051%	Não
62	21/11/2030	2,6955%	Não
63	20/12/2030	2,7916%	Não
64	20/01/2031	2,9943%	Não
65	20/02/2031	2,9222%	Não
66	20/03/2031	3,2208%	Não
67	22/04/2031	3,2391%	Não
68	20/05/2031	3,4474%	Não
69	20/06/2031	3,4845%	Não
70	21/07/2031	3,7086%	Não
71	20/08/2031	3,7890%	Não
72	22/09/2031	3,9332%	Não
73	20/10/2031	4,2400%	Não
74	21/11/2031	4,3493%	Não
75	22/12/2031	4,6435%	Não
76	20/01/2032	5,0225%	Não
77	20/02/2032	5,2078%	Não
78	22/03/2032	5,5365%	Não
79	20/04/2032	5,9215%	Não
80	20/05/2032	6,3037%	Não
81	21/06/2032	6,7799%	Não
82	20/07/2032	7,3454%	Não
83	20/08/2032	7,7373%	Não
84	20/09/2032	8,4044%	Não
85	20/10/2032	9,0576%	Não
86	22/11/2032	9,9483%	Não
87	20/12/2032	11,1031%	Não
88	20/01/2033	12,3603%	Não
89	21/02/2033	13,7298%	Não
90	21/03/2033	16,1403%	Não
91	20/04/2033	19,1020%	Não
92	20/05/2033	23,3294%	Não
93	20/06/2033	26,9454%	Não
94	20/07/2033	35,3871%	Não
95	22/08/2033	14,3692%	Não
96	20/09/2033	8,3338%	Não
97	20/10/2033	4,1543%	Não
98	21/11/2033	4,2190%	Não

99	20/12/2033	4,4003%	Não
100	20/01/2034	4,5644%	Não
101	22/02/2034	4,8973%	Não
102	20/03/2034	5,3004%	Não
103	20/04/2034	5,4862%	Não
104	22/05/2034	5,9258%	Não
105	20/06/2034	6,3455%	Não
106	20/07/2034	6,7513%	Não
107	21/08/2034	7,2989%	Não
108	20/09/2034	7,9745%	Não
109	20/10/2034	8,7327%	Não
110	21/11/2034	9,7163%	Não
111	20/12/2034	10,7634%	Não
112	22/01/2035	12,1550%	Não
113	20/02/2035	14,0181%	Não
114	20/03/2035	16,3807%	Não
115	20/04/2035	19,6601%	Não
116	21/05/2035	24,7437%	Não
117	20/06/2035	33,0848%	Não
118	20/07/2035	49,7887%	Não
119	20/08/2035	100,0000%	Não

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				**LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 23 de setembro de 2025**	
SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	04	TIPO DE CCI	**FRACIONÁRIA**

1. EMISSOR

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora" ou "Securitizadora");

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Instituição Custodiante");

3. DEVEDORA

KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de

Santa Cruz Cabrália, estado da Bahia, com sede na Rodovia BR 367, 4888, Mutary, CEP 45.807-000, inscrita no CNPJ sob o n° 47.971.660/0001-83, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado da Bahia ("JUCEB") sob o NIRE 29205428848.	
4. GARANTIAS – A CCI não contém garantias. No âmbito das Notas Comerciais, contudo, foi constituída Fiança, Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária de Imóvel;	
5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO: A *"Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em 6 (seis) Séries, para Colocação Privada, da Kahakai Beach House SPE Ltda."* celebrado nesta data entre a Devedora, a Emissora e os Fiadores, conforme definido em referido instrumento, por meio da qual a Devedora emitiu 4.000 (quatro mil) notas comerciais no âmbito da 4ª série de sua 1ª emissão ("Notas Comerciais"), no valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais) ("Valor Total da Emissão").	
6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), na Data de Emissão, correspondentes às Notas Comerciais.	
IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO: O empreendimento imobiliário denominado *"Condomínio Kahakai",* desenvolvido no imóvel objeto de matrícula nº 9.388 do Ofício do Registro e Imóveis de Santa Cruz Cabrália/BA, localizado na Rodovia BR 367, km 05, Mutari, Coroa Vermelha, no Município e Comarca de Santa Cruz Cabrália/BA, CEP 45810-000.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	3.618 dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 20 de agosto de 2035
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, será atualizado monetariamente mensalmente ("Atualização Monetária") a partir da primeira Data de Integralização, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a próxima data de Data de Aniversário (exclusive), pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA"), calculado de forma *pro rata temporis,* base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo que o produto da Atualização Monetária das Notas Comerciais será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), seguindo a fórmula constante do Termo de Emissão.

7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 10,0001% (dez inteiros e um décimo de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até data do efetivo pagamento, calculados de acordo com a fórmula constante do Termo de Emissão.
7.4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO	Os Juros Remuneratórios serão pagos mensalmente, a e o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado mensalmente, conforme cronograma de pagamentos previsto abaixo desta tabela.
7.5. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
7.6. ENCARGOS	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.

Cronograma de Pagamentos

NC 4ª Série			
n	**Datas de Pagamento**	**Tai**	**Incorpora Juros?**
1	20/10/2025	0,0000%	Não
2	21/11/2025	0,0000%	Não
3	22/12/2025	0,0000%	Não
4	20/01/2026	0,0000%	Não
5	20/02/2026	0,0000%	Não
6	20/03/2026	0,0000%	Não
7	20/04/2026	0,0000%	Não
8	20/05/2026	0,0000%	Não
9	22/06/2026	0,0000%	Não
10	20/07/2026	0,0000%	Não
11	20/08/2026	0,0000%	Não
12	21/09/2026	0,9594%	Não
13	20/10/2026	1,6639%	Não
14	23/11/2026	0,9136%	Não

15	21/12/2026	1,8135%	Não
16	20/01/2027	1,1063%	Não
17	22/02/2027	1,0499%	Não
18	22/03/2027	1,0768%	Não
19	20/04/2027	1,0800%	Não
20	20/05/2027	1,0559%	Não
21	21/06/2027	1,0755%	Não
22	20/07/2027	1,1083%	Não
23	20/08/2027	1,2920%	Não
24	20/09/2027	1,1783%	Não
25	20/10/2027	1,1685%	Não
26	22/11/2027	1,1915%	Não
27	20/12/2027	1,2522%	Não
28	20/01/2028	1,1800%	Não
29	21/02/2028	1,2180%	Não
30	20/03/2028	1,3820%	Não
31	20/04/2028	1,2177%	Não
32	22/05/2028	1,3168%	Não
33	20/06/2028	1,3442%	Não
34	20/07/2028	1,3133%	Não
35	21/08/2028	1,3266%	Não
36	20/09/2028	1,3924%	Não
37	20/10/2028	1,4230%	Não
38	21/11/2028	1,5287%	Não
39	20/12/2028	1,4481%	Não
40	22/01/2029	1,4968%	Não
41	20/02/2029	1,5943%	Não
42	20/03/2029	1,5945%	Não
43	20/04/2029	1,5582%	Não
44	21/05/2029	1,6697%	Não
45	20/06/2029	1,6736%	Não
46	20/07/2029	1,6959%	Não
47	20/08/2029	1,7582%	Não
48	20/09/2029	1,7665%	Não
49	22/10/2029	1,8499%	Não
50	21/11/2029	1,9734%	Não
51	20/12/2029	1,9283%	Não
52	21/01/2030	2,0382%	Não
53	20/02/2030	2,0018%	Não
54	20/03/2030	2,2073%	Não

55	22/04/2030	2,1240%	Não
56	20/05/2030	2,2988%	Não
57	21/06/2030	2,2213%	Não
58	22/07/2030	2,3876%	Não
59	20/08/2030	2,4419%	Não
60	20/09/2030	2,4483%	Não
61	21/10/2030	2,6051%	Não
62	21/11/2030	2,6955%	Não
63	20/12/2030	2,7916%	Não
64	20/01/2031	2,9943%	Não
65	20/02/2031	2,9222%	Não
66	20/03/2031	3,2208%	Não
67	22/04/2031	3,2391%	Não
68	20/05/2031	3,4474%	Não
69	20/06/2031	3,4845%	Não
70	21/07/2031	3,7086%	Não
71	20/08/2031	3,7890%	Não
72	22/09/2031	3,9332%	Não
73	20/10/2031	4,2400%	Não
74	21/11/2031	4,3493%	Não
75	22/12/2031	4,6435%	Não
76	20/01/2032	5,0225%	Não
77	20/02/2032	5,2078%	Não
78	22/03/2032	5,5365%	Não
79	20/04/2032	5,9215%	Não
80	20/05/2032	6,3037%	Não
81	21/06/2032	6,7799%	Não
82	20/07/2032	7,3454%	Não
83	20/08/2032	7,7373%	Não
84	20/09/2032	8,4044%	Não
85	20/10/2032	9,0576%	Não
86	22/11/2032	9,9483%	Não
87	20/12/2032	11,1031%	Não
88	20/01/2033	12,3603%	Não
89	21/02/2033	13,7298%	Não
90	21/03/2033	16,1403%	Não
91	20/04/2033	19,1020%	Não
92	20/05/2033	23,3294%	Não
93	20/06/2033	26,9454%	Não
94	20/07/2033	35,3871%	Não

95	22/08/2033	14,3692%	Não
96	20/09/2033	8,3338%	Não
97	20/10/2033	4,1543%	Não
98	21/11/2033	4,2190%	Não
99	20/12/2033	4,4003%	Não
100	20/01/2034	4,5644%	Não
101	22/02/2034	4,8973%	Não
102	20/03/2034	5,3004%	Não
103	20/04/2034	5,4862%	Não
104	22/05/2034	5,9258%	Não
105	20/06/2034	6,3455%	Não
106	20/07/2034	6,7513%	Não
107	21/08/2034	7,2989%	Não
108	20/09/2034	7,9745%	Não
109	20/10/2034	8,7327%	Não
110	21/11/2034	9,7163%	Não
111	20/12/2034	10,7634%	Não
112	22/01/2035	12,1550%	Não
113	20/02/2035	14,0181%	Não
114	20/03/2035	16,3807%	Não
115	20/04/2035	19,6601%	Não
116	21/05/2035	24,7437%	Não
117	20/06/2035	33,0848%	Não
118	20/07/2035	49,7887%	Não
119	20/08/2035	100,0000%	Não

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				**LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 22 de outubro de 2025**	
SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	05	TIPO DE CCI	**FRACIONÁRIA**

1. EMISSOR

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora" ou "Securitizadora");

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na cidade de São Paulo,

estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Instituição Custodiante");	
3. DEVEDORA	
KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Santa Cruz Cabrália, estado da Bahia, com sede na Rodovia BR 367, 4888, Mutary, CEP 45.807-000, inscrita no CNPJ sob o n° 47.971.660/0001-83, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado da Bahia ("JUCEB") sob o NIRE 29205428848.	
4. GARANTIAS – A CCI não contém garantias. No âmbito das Notas Comerciais, contudo, foi constituída Fiança, Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária de Imóvel;	
5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO: A *"Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em 6 (seis) Séries, para Colocação Privada, da Kahakai Beach House SPE Ltda."* celebrado nesta data entre a Devedora, a Emissora e os Fiadores, conforme definido em referido instrumento, por meio da qual a Devedora emitiu 6.000 (seis mil) notas comerciais no âmbito da 5ª série de sua 1ª emissão ("Notas Comerciais"), no valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais) ("Valor Total da Emissão").	
6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), na Data de Emissão, correspondentes às Notas Comerciais.	
IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO: O empreendimento imobiliário denominado *"Condomínio Kahakai",* desenvolvido no imóvel objeto de matrícula nº 9.388 do Ofício do Registro e Imóveis de Santa Cruz Cabrália/BA, localizado na Rodovia BR 367, km 05, Mutari, Coroa Vermelha, no Município e Comarca de Santa Cruz Cabrália/BA, CEP 45810-000.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	3.589 dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 20 de agosto de 2035
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, será atualizado monetariamente mensalmente ("Atualização Monetária") a partir da primeira Data de Integralização, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a próxima data de Data de Aniversário (exclusive), pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA"), calculado de forma *pro rata temporis,* base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo que o produto da Atualização Monetária das Notas Comerciais será automaticamente incorporado ao Valor Nominal

	Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), seguindo a fórmula constante do Termo de Emissão.
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 9,5002% (cinco inteiros e cinco mil e dois milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até data do efetivo pagamento, calculados de acordo com a fórmula constante do Termo de Emissão.
7.4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO	Os Juros Remuneratórios serão pagos mensalmente, a e o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado mensalmente, conforme cronograma de pagamentos previsto abaixo desta tabela.
7.5. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
7.6. ENCARGOS	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.

Cronograma de Pagamentos

NC 5ª Série			
n	**Datas de Pagamento**	**Tai**	**Incorpora Juros?**
1	21/11/2025	0,0000%	Não
2	22/12/2025	0,0000%	Não
3	20/01/2026	0,0000%	Não
4	20/02/2026	0,0000%	Não
5	20/03/2026	0,0000%	Não
6	20/04/2026	0,0000%	Não
7	20/05/2026	0,0000%	Não
8	22/06/2026	0,0000%	Não
9	20/07/2026	0,0000%	Não
10	20/08/2026	0,0000%	Não
11	21/09/2026	0,9594%	Não

12	20/10/2026	1,6639%	Não
13	23/11/2026	0,9136%	Não
14	21/12/2026	1,8135%	Não
15	20/01/2027	1,1063%	Não
16	22/02/2027	1,0499%	Não
17	22/03/2027	1,0768%	Não
18	20/04/2027	1,0800%	Não
19	20/05/2027	1,0559%	Não
20	21/06/2027	1,0755%	Não
21	20/07/2027	1,1083%	Não
22	20/08/2027	1,2920%	Não
23	20/09/2027	1,1783%	Não
24	20/10/2027	1,1685%	Não
25	22/11/2027	1,1915%	Não
26	20/12/2027	1,2522%	Não
27	20/01/2028	1,1800%	Não
28	21/02/2028	1,2180%	Não
29	20/03/2028	1,3820%	Não
30	20/04/2028	1,2177%	Não
31	22/05/2028	1,3168%	Não
32	20/06/2028	1,3442%	Não
33	20/07/2028	1,3133%	Não
34	21/08/2028	1,3266%	Não
35	20/09/2028	1,3924%	Não
36	20/10/2028	1,4230%	Não
37	21/11/2028	1,5287%	Não
38	20/12/2028	1,4481%	Não
39	22/01/2029	1,4968%	Não
40	20/02/2029	1,5943%	Não
41	20/03/2029	1,5945%	Não
42	20/04/2029	1,5582%	Não
43	21/05/2029	1,6697%	Não
44	20/06/2029	1,6736%	Não
45	20/07/2029	1,6959%	Não
46	20/08/2029	1,7582%	Não
47	20/09/2029	1,7665%	Não
48	22/10/2029	1,8499%	Não
49	21/11/2029	1,9734%	Não
50	20/12/2029	1,9283%	Não
51	21/01/2030	2,0382%	Não

52	20/02/2030	2,0018%	Não
53	20/03/2030	2,2073%	Não
54	22/04/2030	2,1240%	Não
55	20/05/2030	2,2988%	Não
56	21/06/2030	2,2213%	Não
57	22/07/2030	2,3876%	Não
58	20/08/2030	2,4419%	Não
59	20/09/2030	2,4483%	Não
60	21/10/2030	2,6051%	Não
61	21/11/2030	2,6955%	Não
62	20/12/2030	2,7916%	Não
63	20/01/2031	2,9943%	Não
64	20/02/2031	2,9222%	Não
65	20/03/2031	3,2208%	Não
66	22/04/2031	3,2391%	Não
67	20/05/2031	3,4474%	Não
68	20/06/2031	3,4845%	Não
69	21/07/2031	3,7086%	Não
70	20/08/2031	3,7890%	Não
71	22/09/2031	3,9332%	Não
72	20/10/2031	4,2400%	Não
73	21/11/2031	4,3493%	Não
74	22/12/2031	4,6435%	Não
75	20/01/2032	5,0225%	Não
76	20/02/2032	5,2078%	Não
77	22/03/2032	5,5365%	Não
78	20/04/2032	5,9215%	Não
79	20/05/2032	6,3037%	Não
80	21/06/2032	6,7799%	Não
81	20/07/2032	7,3454%	Não
82	20/08/2032	7,7373%	Não
83	20/09/2032	8,4044%	Não
84	20/10/2032	9,0576%	Não
85	22/11/2032	9,9483%	Não
86	20/12/2032	11,1031%	Não
87	20/01/2033	12,3603%	Não
88	21/02/2033	13,7298%	Não
89	21/03/2033	16,1403%	Não
90	20/04/2033	19,1020%	Não
91	20/05/2033	23,3294%	Não

92	20/06/2033	26,9454%	Não
93	20/07/2033	35,3871%	Não
94	22/08/2033	14,3692%	Não
95	20/09/2033	8,3338%	Não
96	20/10/2033	4,1543%	Não
97	21/11/2033	4,2190%	Não
98	20/12/2033	4,4003%	Não
99	20/01/2034	4,5644%	Não
100	22/02/2034	4,8973%	Não
101	20/03/2034	5,3004%	Não
102	20/04/2034	5,4862%	Não
103	22/05/2034	5,9258%	Não
104	20/06/2034	6,3455%	Não
105	20/07/2034	6,7513%	Não
106	21/08/2034	7,2989%	Não
107	20/09/2034	7,9745%	Não
108	20/10/2034	8,7327%	Não
109	21/11/2034	9,7163%	Não
110	20/12/2034	10,7634%	Não
111	22/01/2035	12,1550%	Não
112	20/02/2035	14,0181%	Não
113	20/03/2035	16,3807%	Não
114	20/04/2035	19,6601%	Não
115	21/05/2035	24,7437%	Não
116	20/06/2035	33,0848%	Não
117	20/07/2035	49,7887%	Não
118	20/08/2035	100,0000%	Não

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				**LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 23 de outubro de 2025**	
SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	05	TIPO DE CCI	**FRACIONÁRIA**
1. EMISSOR					
HABITASEC SECURITIZADORA S.A., por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58					

("Emissora" ou "Securitizadora");
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Instituição Custodiante");
3. DEVEDORA
KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Santa Cruz Cabrália, estado da Bahia, com sede na Rodovia BR 367, 4888, Mutary, CEP 45.807-000, inscrita no CNPJ sob o n° 47.971.660/0001-83, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado da Bahia ("JUCEB") sob o NIRE 29205428848.
4. GARANTIAS – A CCI não contém garantias. No âmbito das Notas Comerciais, contudo, foi constituída Fiança, Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária de Imóvel;
5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO: A *"Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em 6 (seis) Séries, para Colocação Privada, da Kahakai Beach House SPE Ltda."* celebrado nesta data entre a Devedora, a Emissora e os Fiadores, conforme definido em referido instrumento, por meio da qual a Devedora emitiu 4.000 (quatro mil) notas comerciais no âmbito da 6ª série de sua 1ª emissão ("Notas Comerciais"), no valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais) ("Valor Total da Emissão").
6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), na Data de Emissão, correspondentes às Notas Comerciais.
IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO: O empreendimento imobiliário denominado *"Condomínio Kahakai",* desenvolvido no imóvel objeto de matrícula nº 9.388 do Ofício do Registro e Imóveis de Santa Cruz Cabrália/BA, localizado na Rodovia BR 367, km 05, Mutari, Coroa Vermelha, no Município e Comarca de Santa Cruz Cabrália/BA, CEP 45810-000.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	3.588 dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 20 de agosto de 2035
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, será atualizado monetariamente mensalmente ("Atualização Monetária") a partir da primeira Data de Integralização, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a próxima data de Data de Aniversário (exclusive), pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA"),

	calculado de forma *pro rata temporis,* base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo que o produto da Atualização Monetária das Notas Comerciais será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), seguindo a fórmula constante do Termo de Emissão.
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 10,0002% (dez inteiros e dois décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até data do efetivo pagamento, calculados de acordo com a fórmula constante do Termo de Emissão.
7.4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO	Os Juros Remuneratórios serão pagos mensalmente, a e o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado mensalmente, conforme cronograma de pagamentos previsto abaixo desta tabela.
7.5. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
7.6. ENCARGOS	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.

Cronograma de Pagamentos

NC 6ª Série			
n	**Datas de Pagamento**	**Tai**	**Incorpora Juros?**
1	21/11/2025	0,0000%	Não
2	22/12/2025	0,0000%	Não
3	20/01/2026	0,0000%	Não
4	20/02/2026	0,0000%	Não
5	20/03/2026	0,0000%	Não
6	20/04/2026	0,0000%	Não
7	20/05/2026	0,0000%	Não

8	22/06/2026	0,0000%	Não
9	20/07/2026	0,0000%	Não
10	20/08/2026	0,0000%	Não
11	21/09/2026	0,9594%	Não
12	20/10/2026	1,6639%	Não
13	23/11/2026	0,9136%	Não
14	21/12/2026	1,8135%	Não
15	20/01/2027	1,1063%	Não
16	22/02/2027	1,0499%	Não
17	22/03/2027	1,0768%	Não
18	20/04/2027	1,0800%	Não
19	20/05/2027	1,0559%	Não
20	21/06/2027	1,0755%	Não
21	20/07/2027	1,1083%	Não
22	20/08/2027	1,2920%	Não
23	20/09/2027	1,1783%	Não
24	20/10/2027	1,1685%	Não
25	22/11/2027	1,1915%	Não
26	20/12/2027	1,2522%	Não
27	20/01/2028	1,1800%	Não
28	21/02/2028	1,2180%	Não
29	20/03/2028	1,3820%	Não
30	20/04/2028	1,2177%	Não
31	22/05/2028	1,3168%	Não
32	20/06/2028	1,3442%	Não
33	20/07/2028	1,3133%	Não
34	21/08/2028	1,3266%	Não
35	20/09/2028	1,3924%	Não
36	20/10/2028	1,4230%	Não
37	21/11/2028	1,5287%	Não
38	20/12/2028	1,4481%	Não
39	22/01/2029	1,4968%	Não
40	20/02/2029	1,5943%	Não
41	20/03/2029	1,5945%	Não
42	20/04/2029	1,5582%	Não
43	21/05/2029	1,6697%	Não
44	20/06/2029	1,6736%	Não
45	20/07/2029	1,6959%	Não
46	20/08/2029	1,7582%	Não
47	20/09/2029	1,7665%	Não

48	22/10/2029	1,8499%	Não
49	21/11/2029	1,9734%	Não
50	20/12/2029	1,9283%	Não
51	21/01/2030	2,0382%	Não
52	20/02/2030	2,0018%	Não
53	20/03/2030	2,2073%	Não
54	22/04/2030	2,1240%	Não
55	20/05/2030	2,2988%	Não
56	21/06/2030	2,2213%	Não
57	22/07/2030	2,3876%	Não
58	20/08/2030	2,4419%	Não
59	20/09/2030	2,4483%	Não
60	21/10/2030	2,6051%	Não
61	21/11/2030	2,6955%	Não
62	20/12/2030	2,7916%	Não
63	20/01/2031	2,9943%	Não
64	20/02/2031	2,9222%	Não
65	20/03/2031	3,2208%	Não
66	22/04/2031	3,2391%	Não
67	20/05/2031	3,4474%	Não
68	20/06/2031	3,4845%	Não
69	21/07/2031	3,7086%	Não
70	20/08/2031	3,7890%	Não
71	22/09/2031	3,9332%	Não
72	20/10/2031	4,2400%	Não
73	21/11/2031	4,3493%	Não
74	22/12/2031	4,6435%	Não
75	20/01/2032	5,0225%	Não
76	20/02/2032	5,2078%	Não
77	22/03/2032	5,5365%	Não
78	20/04/2032	5,9215%	Não
79	20/05/2032	6,3037%	Não
80	21/06/2032	6,7799%	Não
81	20/07/2032	7,3454%	Não
82	20/08/2032	7,7373%	Não
83	20/09/2032	8,4044%	Não
84	20/10/2032	9,0576%	Não
85	22/11/2032	9,9483%	Não
86	20/12/2032	11,1031%	Não
87	20/01/2033	12,3603%	Não

88	21/02/2033	13,7298%	Não
89	21/03/2033	16,1403%	Não
90	20/04/2033	19,1020%	Não
91	20/05/2033	23,3294%	Não
92	20/06/2033	26,9454%	Não
93	20/07/2033	35,3871%	Não
94	22/08/2033	14,3692%	Não
95	20/09/2033	8,3338%	Não
96	20/10/2033	4,1543%	Não
97	21/11/2033	4,2190%	Não
98	20/12/2033	4,4003%	Não
99	20/01/2034	4,5644%	Não
100	22/02/2034	4,8973%	Não
101	20/03/2034	5,3004%	Não
102	20/04/2034	5,4862%	Não
103	22/05/2034	5,9258%	Não
104	20/06/2034	6,3455%	Não
105	20/07/2034	6,7513%	Não
106	21/08/2034	7,2989%	Não
107	20/09/2034	7,9745%	Não
108	20/10/2034	8,7327%	Não
109	21/11/2034	9,7163%	Não
110	20/12/2034	10,7634%	Não
111	22/01/2035	12,1550%	Não
112	20/02/2035	14,0181%	Não
113	20/03/2035	16,3807%	Não
114	20/04/2035	19,6601%	Não
115	21/05/2035	24,7437%	Não
116	20/06/2035	33,0848%	Não
117	20/07/2035	49,7887%	Não
118	20/08/2035	100,0000%	Não

ANEXO II

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª E 6ª SÉRIES DA 93ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA.

Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios

CRI 1ª Série			
n	**Datas de Pagamento**	**Tai**	**Incorpora Juros?**
1	24/09/2025	0,0000%	Não
2	22/10/2025	0,0000%	Não
3	25/11/2025	0,0000%	Não
4	24/12/2025	0,0000%	Não
5	22/01/2026	0,0000%	Não
6	24/02/2026	0,0000%	Não
7	24/03/2026	0,0000%	Não
8	23/04/2026	0,0000%	Não
9	22/05/2026	0,0000%	Não
10	24/06/2026	0,0000%	Não
11	22/07/2026	0,0000%	Não
12	24/08/2026	0,0000%	Não
13	23/09/2026	0,9594%	Não
14	22/10/2026	1,6639%	Não
15	25/11/2026	0,9136%	Não
16	23/12/2026	1,8135%	Não
17	22/01/2027	1,1063%	Não
18	24/02/2027	1,0499%	Não
19	24/03/2027	1,0768%	Não
20	23/04/2027	1,0800%	Não
21	24/05/2027	1,0559%	Não
22	23/06/2027	1,0755%	Não
23	22/07/2027	1,1083%	Não
24	24/08/2027	1,2920%	Não
25	22/09/2027	1,1783%	Não
26	22/10/2027	1,1685%	Não
27	24/11/2027	1,1915%	Não
28	22/12/2027	1,2522%	Não
29	24/01/2028	1,1800%	Não

30	23/02/2028	1,2180%	Não
31	22/03/2028	1,3820%	Não
32	25/04/2028	1,2177%	Não
33	24/05/2028	1,3168%	Não
34	22/06/2028	1,3442%	Não
35	24/07/2028	1,3133%	Não
36	23/08/2028	1,3266%	Não
37	22/09/2028	1,3924%	Não
38	24/10/2028	1,4230%	Não
39	23/11/2028	1,5287%	Não
40	22/12/2028	1,4481%	Não
41	24/01/2029	1,4968%	Não
42	22/02/2029	1,5943%	Não
43	22/03/2029	1,5945%	Não
44	24/04/2029	1,5582%	Não
45	23/05/2029	1,6697%	Não
46	22/06/2029	1,6736%	Não
47	24/07/2029	1,6959%	Não
48	22/08/2029	1,7582%	Não
49	24/09/2029	1,7665%	Não
50	24/10/2029	1,8499%	Não
51	23/11/2029	1,9734%	Não
52	24/12/2029	1,9283%	Não
53	23/01/2030	2,0382%	Não
54	22/02/2030	2,0018%	Não
55	22/03/2030	2,2073%	Não
56	24/04/2030	2,1240%	Não
57	22/05/2030	2,2988%	Não
58	25/06/2030	2,2213%	Não
59	24/07/2030	2,3876%	Não
60	22/08/2030	2,4419%	Não
61	24/09/2030	2,4483%	Não
62	23/10/2030	2,6051%	Não
63	25/11/2030	2,6955%	Não
64	24/12/2030	2,7916%	Não
65	22/01/2031	2,9943%	Não
66	26/02/2031	2,9222%	Não
67	24/03/2031	3,2208%	Não
68	24/04/2031	3,2391%	Não
69	22/05/2031	3,4474%	Não

70	24/06/2031	3,4845%	Não
71	23/07/2031	3,7086%	Não
72	22/08/2031	3,7890%	Não
73	24/09/2031	3,9332%	Não
74	22/10/2031	4,2400%	Não
75	25/11/2031	4,3493%	Não
76	24/12/2031	4,6435%	Não
77	22/01/2032	5,0225%	Não
78	24/02/2032	5,2078%	Não
79	24/03/2032	5,5365%	Não
80	23/04/2032	5,9215%	Não
81	24/05/2032	6,3037%	Não
82	23/06/2032	6,7799%	Não
83	22/07/2032	7,3454%	Não
84	24/08/2032	7,7373%	Não
85	22/09/2032	8,4044%	Não
86	22/10/2032	9,0576%	Não
87	24/11/2032	9,9483%	Não
88	22/12/2032	11,1031%	Não
89	24/01/2033	12,3603%	Não
90	23/02/2033	13,7298%	Não
91	23/03/2033	16,1403%	Não
92	25/04/2033	19,1020%	Não
93	24/05/2033	23,3294%	Não
94	22/06/2033	26,9454%	Não
95	22/07/2033	35,3871%	Não
96	24/08/2033	14,3692%	Não
97	22/09/2033	8,3338%	Não
98	24/10/2033	4,1543%	Não
99	23/11/2033	4,2190%	Não
100	22/12/2033	4,4003%	Não
101	24/01/2034	4,5644%	Não
102	24/02/2034	4,8973%	Não
103	22/03/2034	5,3004%	Não
104	25/04/2034	5,4862%	Não
105	24/05/2034	5,9258%	Não
106	22/06/2034	6,3455%	Não
107	24/07/2034	6,7513%	Não
108	23/08/2034	7,2989%	Não
109	22/09/2034	7,9745%	Não

110	24/10/2034	8,7327%	Não
111	23/11/2034	9,7163%	Não
112	22/12/2034	10,7634%	Não
113	24/01/2035	12,1550%	Não
114	22/02/2035	14,0181%	Não
115	22/03/2035	16,3807%	Não
116	24/04/2035	19,6601%	Não
117	23/05/2035	24,7437%	Não
118	22/06/2035	33,0848%	Não
119	24/07/2035	49,7887%	Não
120	22/08/2035	100,0000%	Não

CRI 2ª Série			
n	**Datas de Pagamento**	**Tai**	**Incorpora Juros?**
1	24/09/2025	0,0000%	Não
2	22/10/2025	0,0000%	Não
3	25/11/2025	0,0000%	Não
4	24/12/2025	0,0000%	Não
5	22/01/2026	0,0000%	Não
6	24/02/2026	0,0000%	Não
7	24/03/2026	0,0000%	Não
8	23/04/2026	0,0000%	Não
9	22/05/2026	0,0000%	Não
10	24/06/2026	0,0000%	Não
11	22/07/2026	0,0000%	Não
12	24/08/2026	0,0000%	Não
13	23/09/2026	0,9594%	Não
14	22/10/2026	1,6639%	Não
15	25/11/2026	0,9136%	Não
16	23/12/2026	1,8135%	Não
17	22/01/2027	1,1063%	Não
18	24/02/2027	1,0499%	Não
19	24/03/2027	1,0768%	Não
20	23/04/2027	1,0800%	Não
21	24/05/2027	1,0559%	Não
22	23/06/2027	1,0755%	Não
23	22/07/2027	1,1083%	Não
24	24/08/2027	1,2920%	Não

25	22/09/2027	1,1783%	Não
26	22/10/2027	1,1685%	Não
27	24/11/2027	1,1915%	Não
28	22/12/2027	1,2522%	Não
29	24/01/2028	1,1800%	Não
30	23/02/2028	1,2180%	Não
31	22/03/2028	1,3820%	Não
32	25/04/2028	1,2177%	Não
33	24/05/2028	1,3168%	Não
34	22/06/2028	1,3442%	Não
35	24/07/2028	1,3133%	Não
36	23/08/2028	1,3266%	Não
37	22/09/2028	1,3924%	Não
38	24/10/2028	1,4230%	Não
39	23/11/2028	1,5287%	Não
40	22/12/2028	1,4481%	Não
41	24/01/2029	1,4968%	Não
42	22/02/2029	1,5943%	Não
43	22/03/2029	1,5945%	Não
44	24/04/2029	1,5582%	Não
45	23/05/2029	1,6697%	Não
46	22/06/2029	1,6736%	Não
47	24/07/2029	1,6959%	Não
48	22/08/2029	1,7582%	Não
49	24/09/2029	1,7665%	Não
50	24/10/2029	1,8499%	Não
51	23/11/2029	1,9734%	Não
52	24/12/2029	1,9283%	Não
53	23/01/2030	2,0382%	Não
54	22/02/2030	2,0018%	Não
55	22/03/2030	2,2073%	Não
56	24/04/2030	2,1240%	Não
57	22/05/2030	2,2988%	Não
58	25/06/2030	2,2213%	Não
59	24/07/2030	2,3876%	Não
60	22/08/2030	2,4419%	Não
61	24/09/2030	2,4483%	Não
62	23/10/2030	2,6051%	Não
63	25/11/2030	2,6955%	Não
64	24/12/2030	2,7916%	Não

65	22/01/2031	2,9943%	Não
66	26/02/2031	2,9222%	Não
67	24/03/2031	3,2208%	Não
68	24/04/2031	3,2391%	Não
69	22/05/2031	3,4474%	Não
70	24/06/2031	3,4845%	Não
71	23/07/2031	3,7086%	Não
72	22/08/2031	3,7890%	Não
73	24/09/2031	3,9332%	Não
74	22/10/2031	4,2400%	Não
75	25/11/2031	4,3493%	Não
76	24/12/2031	4,6435%	Não
77	22/01/2032	5,0225%	Não
78	24/02/2032	5,2078%	Não
79	24/03/2032	5,5365%	Não
80	23/04/2032	5,9215%	Não
81	24/05/2032	6,3037%	Não
82	23/06/2032	6,7799%	Não
83	22/07/2032	7,3454%	Não
84	24/08/2032	7,7373%	Não
85	22/09/2032	8,4044%	Não
86	22/10/2032	9,0576%	Não
87	24/11/2032	9,9483%	Não
88	22/12/2032	11,1031%	Não
89	24/01/2033	12,3603%	Não
90	23/02/2033	13,7298%	Não
91	23/03/2033	16,1403%	Não
92	25/04/2033	19,1020%	Não
93	24/05/2033	23,3294%	Não
94	22/06/2033	26,9454%	Não
95	22/07/2033	35,3871%	Não
96	24/08/2033	14,3692%	Não
97	22/09/2033	8,3338%	Não
98	24/10/2033	4,1543%	Não
99	23/11/2033	4,2190%	Não
100	22/12/2033	4,4003%	Não
101	24/01/2034	4,5644%	Não
102	24/02/2034	4,8973%	Não
103	22/03/2034	5,3004%	Não
104	25/04/2034	5,4862%	Não

105	24/05/2034	5,9258%	Não
106	22/06/2034	6,3455%	Não
107	24/07/2034	6,7513%	Não
108	23/08/2034	7,2989%	Não
109	22/09/2034	7,9745%	Não
110	24/10/2034	8,7327%	Não
111	23/11/2034	9,7163%	Não
112	22/12/2034	10,7634%	Não
113	24/01/2035	12,1550%	Não
114	22/02/2035	14,0181%	Não
115	22/03/2035	16,3807%	Não
116	24/04/2035	19,6601%	Não
117	23/05/2035	24,7437%	Não
118	22/06/2035	33,0848%	Não
119	24/07/2035	49,7887%	Não
120	22/08/2035	100,0000%	Não

CRI 3ª Série			
n	**Datas de Pagamento**	**Tai**	**Incorpora Juros?**
1	22/10/2025	0,0000%	Não
2	25/11/2025	0,0000%	Não
3	24/12/2025	0,0000%	Não
4	22/01/2026	0,0000%	Não
5	24/02/2026	0,0000%	Não
6	24/03/2026	0,0000%	Não
7	23/04/2026	0,0000%	Não
8	22/05/2026	0,0000%	Não
9	24/06/2026	0,0000%	Não
10	22/07/2026	0,0000%	Não
11	24/08/2026	0,0000%	Não
12	23/09/2026	0,9594%	Não
13	22/10/2026	1,6639%	Não
14	25/11/2026	0,9136%	Não
15	23/12/2026	1,8135%	Não
16	22/01/2027	1,1063%	Não
17	24/02/2027	1,0499%	Não
18	24/03/2027	1,0768%	Não
19	23/04/2027	1,0800%	Não

20	24/05/2027	1,0559%	Não
21	23/06/2027	1,0755%	Não
22	22/07/2027	1,1083%	Não
23	24/08/2027	1,2920%	Não
24	22/09/2027	1,1783%	Não
25	22/10/2027	1,1685%	Não
26	24/11/2027	1,1915%	Não
27	22/12/2027	1,2522%	Não
28	24/01/2028	1,1800%	Não
29	23/02/2028	1,2180%	Não
30	22/03/2028	1,3820%	Não
31	25/04/2028	1,2177%	Não
32	24/05/2028	1,3168%	Não
33	22/06/2028	1,3442%	Não
34	24/07/2028	1,3133%	Não
35	23/08/2028	1,3266%	Não
36	22/09/2028	1,3924%	Não
37	24/10/2028	1,4230%	Não
38	23/11/2028	1,5287%	Não
39	22/12/2028	1,4481%	Não
40	24/01/2029	1,4968%	Não
41	22/02/2029	1,5943%	Não
42	22/03/2029	1,5945%	Não
43	24/04/2029	1,5582%	Não
44	23/05/2029	1,6697%	Não
45	22/06/2029	1,6736%	Não
46	24/07/2029	1,6959%	Não
47	22/08/2029	1,7582%	Não
48	24/09/2029	1,7665%	Não
49	24/10/2029	1,8499%	Não
50	23/11/2029	1,9734%	Não
51	24/12/2029	1,9283%	Não
52	23/01/2030	2,0382%	Não
53	22/02/2030	2,0018%	Não
54	22/03/2030	2,2073%	Não
55	24/04/2030	2,1240%	Não
56	22/05/2030	2,2988%	Não
57	25/06/2030	2,2213%	Não
58	24/07/2030	2,3876%	Não
59	22/08/2030	2,4419%	Não

60	24/09/2030	2,4483%	Não
61	23/10/2030	2,6051%	Não
62	25/11/2030	2,6955%	Não
63	24/12/2030	2,7916%	Não
64	22/01/2031	2,9943%	Não
65	26/02/2031	2,9222%	Não
66	24/03/2031	3,2208%	Não
67	24/04/2031	3,2391%	Não
68	22/05/2031	3,4474%	Não
69	24/06/2031	3,4845%	Não
70	23/07/2031	3,7086%	Não
71	22/08/2031	3,7890%	Não
72	24/09/2031	3,9332%	Não
73	22/10/2031	4,2400%	Não
74	25/11/2031	4,3493%	Não
75	24/12/2031	4,6435%	Não
76	22/01/2032	5,0225%	Não
77	24/02/2032	5,2078%	Não
78	24/03/2032	5,5365%	Não
79	23/04/2032	5,9215%	Não
80	24/05/2032	6,3037%	Não
81	23/06/2032	6,7799%	Não
82	22/07/2032	7,3454%	Não
83	24/08/2032	7,7373%	Não
84	22/09/2032	8,4044%	Não
85	22/10/2032	9,0576%	Não
86	24/11/2032	9,9483%	Não
87	22/12/2032	11,1031%	Não
88	24/01/2033	12,3603%	Não
89	23/02/2033	13,7298%	Não
90	23/03/2033	16,1403%	Não
91	25/04/2033	19,1020%	Não
92	24/05/2033	23,3294%	Não
93	22/06/2033	26,9454%	Não
94	22/07/2033	35,3871%	Não
95	24/08/2033	14,3692%	Não
96	22/09/2033	8,3338%	Não
97	24/10/2033	4,1543%	Não
98	23/11/2033	4,2190%	Não
99	22/12/2033	4,4003%	Não

100	24/01/2034	4,5644%	Não
101	24/02/2034	4,8973%	Não
102	22/03/2034	5,3004%	Não
103	25/04/2034	5,4862%	Não
104	24/05/2034	5,9258%	Não
105	22/06/2034	6,3455%	Não
106	24/07/2034	6,7513%	Não
107	23/08/2034	7,2989%	Não
108	22/09/2034	7,9745%	Não
109	24/10/2034	8,7327%	Não
110	23/11/2034	9,7163%	Não
111	22/12/2034	10,7634%	Não
112	24/01/2035	12,1550%	Não
113	22/02/2035	14,0181%	Não
114	22/03/2035	16,3807%	Não
115	24/04/2035	19,6601%	Não
116	23/05/2035	24,7437%	Não
117	22/06/2035	33,0848%	Não
118	24/07/2035	49,7887%	Não
119	22/08/2035	100,0000%	Não

CRI 4ª Série			
n	**Datas de Pagamento**	**Tai**	**Incorpora Juros?**
1	22/10/2025	0,0000%	Não
2	25/11/2025	0,0000%	Não
3	24/12/2025	0,0000%	Não
4	22/01/2026	0,0000%	Não
5	24/02/2026	0,0000%	Não
6	24/03/2026	0,0000%	Não
7	23/04/2026	0,0000%	Não
8	22/05/2026	0,0000%	Não
9	24/06/2026	0,0000%	Não
10	22/07/2026	0,0000%	Não
11	24/08/2026	0,0000%	Não
12	23/09/2026	0,9594%	Não
13	22/10/2026	1,6639%	Não
14	25/11/2026	0,9136%	Não
15	23/12/2026	1,8135%	Não

16	22/01/2027	1,1063%	Não
17	24/02/2027	1,0499%	Não
18	24/03/2027	1,0768%	Não
19	23/04/2027	1,0800%	Não
20	24/05/2027	1,0559%	Não
21	23/06/2027	1,0755%	Não
22	22/07/2027	1,1083%	Não
23	24/08/2027	1,2920%	Não
24	22/09/2027	1,1783%	Não
25	22/10/2027	1,1685%	Não
26	24/11/2027	1,1915%	Não
27	22/12/2027	1,2522%	Não
28	24/01/2028	1,1800%	Não
29	23/02/2028	1,2180%	Não
30	22/03/2028	1,3820%	Não
31	25/04/2028	1,2177%	Não
32	24/05/2028	1,3168%	Não
33	22/06/2028	1,3442%	Não
34	24/07/2028	1,3133%	Não
35	23/08/2028	1,3266%	Não
36	22/09/2028	1,3924%	Não
37	24/10/2028	1,4230%	Não
38	23/11/2028	1,5287%	Não
39	22/12/2028	1,4481%	Não
40	24/01/2029	1,4968%	Não
41	22/02/2029	1,5943%	Não
42	22/03/2029	1,5945%	Não
43	24/04/2029	1,5582%	Não
44	23/05/2029	1,6697%	Não
45	22/06/2029	1,6736%	Não
46	24/07/2029	1,6959%	Não
47	22/08/2029	1,7582%	Não
48	24/09/2029	1,7665%	Não
49	24/10/2029	1,8499%	Não
50	23/11/2029	1,9734%	Não
51	24/12/2029	1,9283%	Não
52	23/01/2030	2,0382%	Não
53	22/02/2030	2,0018%	Não
54	22/03/2030	2,2073%	Não
55	24/04/2030	2,1240%	Não

56	22/05/2030	2,2988%	Não
57	25/06/2030	2,2213%	Não
58	24/07/2030	2,3876%	Não
59	22/08/2030	2,4419%	Não
60	24/09/2030	2,4483%	Não
61	23/10/2030	2,6051%	Não
62	25/11/2030	2,6955%	Não
63	24/12/2030	2,7916%	Não
64	22/01/2031	2,9943%	Não
65	26/02/2031	2,9222%	Não
66	24/03/2031	3,2208%	Não
67	24/04/2031	3,2391%	Não
68	22/05/2031	3,4474%	Não
69	24/06/2031	3,4845%	Não
70	23/07/2031	3,7086%	Não
71	22/08/2031	3,7890%	Não
72	24/09/2031	3,9332%	Não
73	22/10/2031	4,2400%	Não
74	25/11/2031	4,3493%	Não
75	24/12/2031	4,6435%	Não
76	22/01/2032	5,0225%	Não
77	24/02/2032	5,2078%	Não
78	24/03/2032	5,5365%	Não
79	23/04/2032	5,9215%	Não
80	24/05/2032	6,3037%	Não
81	23/06/2032	6,7799%	Não
82	22/07/2032	7,3454%	Não
83	24/08/2032	7,7373%	Não
84	22/09/2032	8,4044%	Não
85	22/10/2032	9,0576%	Não
86	24/11/2032	9,9483%	Não
87	22/12/2032	11,1031%	Não
88	24/01/2033	12,3603%	Não
89	23/02/2033	13,7298%	Não
90	23/03/2033	16,1403%	Não
91	25/04/2033	19,1020%	Não
92	24/05/2033	23,3294%	Não
93	22/06/2033	26,9454%	Não
94	22/07/2033	35,3871%	Não
95	24/08/2033	14,3692%	Não

96	22/09/2033	8,3338%	Não
97	24/10/2033	4,1543%	Não
98	23/11/2033	4,2190%	Não
99	22/12/2033	4,4003%	Não
100	24/01/2034	4,5644%	Não
101	24/02/2034	4,8973%	Não
102	22/03/2034	5,3004%	Não
103	25/04/2034	5,4862%	Não
104	24/05/2034	5,9258%	Não
105	22/06/2034	6,3455%	Não
106	24/07/2034	6,7513%	Não
107	23/08/2034	7,2989%	Não
108	22/09/2034	7,9745%	Não
109	24/10/2034	8,7327%	Não
110	23/11/2034	9,7163%	Não
111	22/12/2034	10,7634%	Não
112	24/01/2035	12,1550%	Não
113	22/02/2035	14,0181%	Não
114	22/03/2035	16,3807%	Não
115	24/04/2035	19,6601%	Não
116	23/05/2035	24,7437%	Não
117	22/06/2035	33,0848%	Não
118	24/07/2035	49,7887%	Não
119	22/08/2035	100,0000%	Não

CRI 5ª Série			
n	**Datas de Pagamento**	**Tai**	**Incorpora Juros?**
1	25/11/2025	0,0000%	Não
2	24/12/2025	0,0000%	Não
3	22/01/2026	0,0000%	Não
4	24/02/2026	0,0000%	Não
5	24/03/2026	0,0000%	Não
6	23/04/2026	0,0000%	Não
7	22/05/2026	0,0000%	Não
8	24/06/2026	0,0000%	Não
9	22/07/2026	0,0000%	Não
10	24/08/2026	0,0000%	Não
11	23/09/2026	0,9594%	Não

12	22/10/2026	1,6639%	Não
13	25/11/2026	0,9136%	Não
14	23/12/2026	1,8135%	Não
15	22/01/2027	1,1063%	Não
16	24/02/2027	1,0499%	Não
17	24/03/2027	1,0768%	Não
18	23/04/2027	1,0800%	Não
19	24/05/2027	1,0559%	Não
20	23/06/2027	1,0755%	Não
21	22/07/2027	1,1083%	Não
22	24/08/2027	1,2920%	Não
23	22/09/2027	1,1783%	Não
24	22/10/2027	1,1685%	Não
25	24/11/2027	1,1915%	Não
26	22/12/2027	1,2522%	Não
27	24/01/2028	1,1800%	Não
28	23/02/2028	1,2180%	Não
29	22/03/2028	1,3820%	Não
30	25/04/2028	1,2177%	Não
31	24/05/2028	1,3168%	Não
32	22/06/2028	1,3442%	Não
33	24/07/2028	1,3133%	Não
34	23/08/2028	1,3266%	Não
35	22/09/2028	1,3924%	Não
36	24/10/2028	1,4230%	Não
37	23/11/2028	1,5287%	Não
38	22/12/2028	1,4481%	Não
39	24/01/2029	1,4968%	Não
40	22/02/2029	1,5943%	Não
41	22/03/2029	1,5945%	Não
42	24/04/2029	1,5582%	Não
43	23/05/2029	1,6697%	Não
44	22/06/2029	1,6736%	Não
45	24/07/2029	1,6959%	Não
46	22/08/2029	1,7582%	Não
47	24/09/2029	1,7665%	Não
48	24/10/2029	1,8499%	Não
49	23/11/2029	1,9734%	Não
50	24/12/2029	1,9283%	Não
51	23/01/2030	2,0382%	Não

52	22/02/2030	2,0018%	Não
53	22/03/2030	2,2073%	Não
54	24/04/2030	2,1240%	Não
55	22/05/2030	2,2988%	Não
56	25/06/2030	2,2213%	Não
57	24/07/2030	2,3876%	Não
58	22/08/2030	2,4419%	Não
59	24/09/2030	2,4483%	Não
60	23/10/2030	2,6051%	Não
61	25/11/2030	2,6955%	Não
62	24/12/2030	2,7916%	Não
63	22/01/2031	2,9943%	Não
64	26/02/2031	2,9222%	Não
65	24/03/2031	3,2208%	Não
66	24/04/2031	3,2391%	Não
67	22/05/2031	3,4474%	Não
68	24/06/2031	3,4845%	Não
69	23/07/2031	3,7086%	Não
70	22/08/2031	3,7890%	Não
71	24/09/2031	3,9332%	Não
72	22/10/2031	4,2400%	Não
73	25/11/2031	4,3493%	Não
74	24/12/2031	4,6435%	Não
75	22/01/2032	5,0225%	Não
76	24/02/2032	5,2078%	Não
77	24/03/2032	5,5365%	Não
78	23/04/2032	5,9215%	Não
79	24/05/2032	6,3037%	Não
80	23/06/2032	6,7799%	Não
81	22/07/2032	7,3454%	Não
82	24/08/2032	7,7373%	Não
83	22/09/2032	8,4044%	Não
84	22/10/2032	9,0576%	Não
85	24/11/2032	9,9483%	Não
86	22/12/2032	11,1031%	Não
87	24/01/2033	12,3603%	Não
88	23/02/2033	13,7298%	Não
89	23/03/2033	16,1403%	Não
90	25/04/2033	19,1020%	Não
91	24/05/2033	23,3294%	Não

92	22/06/2033	26,9454%	Não
93	22/07/2033	35,3871%	Não
94	24/08/2033	14,3692%	Não
95	22/09/2033	8,3338%	Não
96	24/10/2033	4,1543%	Não
97	23/11/2033	4,2190%	Não
98	22/12/2033	4,4003%	Não
99	24/01/2034	4,5644%	Não
100	24/02/2034	4,8973%	Não
101	22/03/2034	5,3004%	Não
102	25/04/2034	5,4862%	Não
103	24/05/2034	5,9258%	Não
104	22/06/2034	6,3455%	Não
105	24/07/2034	6,7513%	Não
106	23/08/2034	7,2989%	Não
107	22/09/2034	7,9745%	Não
108	24/10/2034	8,7327%	Não
109	23/11/2034	9,7163%	Não
110	22/12/2034	10,7634%	Não
111	24/01/2035	12,1550%	Não
112	22/02/2035	14,0181%	Não
113	22/03/2035	16,3807%	Não
114	24/04/2035	19,6601%	Não
115	23/05/2035	24,7437%	Não
116	22/06/2035	33,0848%	Não
117	24/07/2035	49,7887%	Não
118	22/08/2035	100,0000%	Não

CRI 6ª Série			
n	**Datas de Pagamento**	**Tai**	**Incorpora Juros?**
1	25/11/2025	0,0000%	Não
2	24/12/2025	0,0000%	Não
3	22/01/2026	0,0000%	Não
4	24/02/2026	0,0000%	Não
5	24/03/2026	0,0000%	Não
6	23/04/2026	0,0000%	Não
7	22/05/2026	0,0000%	Não
8	24/06/2026	0,0000%	Não
9	22/07/2026	0,0000%	Não

10	24/08/2026	0,0000%	Não
11	23/09/2026	0,9594%	Não
12	22/10/2026	1,6639%	Não
13	25/11/2026	0,9136%	Não
14	23/12/2026	1,8135%	Não
15	22/01/2027	1,1063%	Não
16	24/02/2027	1,0499%	Não
17	24/03/2027	1,0768%	Não
18	23/04/2027	1,0800%	Não
19	24/05/2027	1,0559%	Não
20	23/06/2027	1,0755%	Não
21	22/07/2027	1,1083%	Não
22	24/08/2027	1,2920%	Não
23	22/09/2027	1,1783%	Não
24	22/10/2027	1,1685%	Não
25	24/11/2027	1,1915%	Não
26	22/12/2027	1,2522%	Não
27	24/01/2028	1,1800%	Não
28	23/02/2028	1,2180%	Não
29	22/03/2028	1,3820%	Não
30	25/04/2028	1,2177%	Não
31	24/05/2028	1,3168%	Não
32	22/06/2028	1,3442%	Não
33	24/07/2028	1,3133%	Não
34	23/08/2028	1,3266%	Não
35	22/09/2028	1,3924%	Não
36	24/10/2028	1,4230%	Não
37	23/11/2028	1,5287%	Não
38	22/12/2028	1,4481%	Não
39	24/01/2029	1,4968%	Não
40	22/02/2029	1,5943%	Não
41	22/03/2029	1,5945%	Não
42	24/04/2029	1,5582%	Não
43	23/05/2029	1,6697%	Não
44	22/06/2029	1,6736%	Não
45	24/07/2029	1,6959%	Não
46	22/08/2029	1,7582%	Não
47	24/09/2029	1,7665%	Não
48	24/10/2029	1,8499%	Não
49	23/11/2029	1,9734%	Não

50	24/12/2029	1,9283%	Não
51	23/01/2030	2,0382%	Não
52	22/02/2030	2,0018%	Não
53	22/03/2030	2,2073%	Não
54	24/04/2030	2,1240%	Não
55	22/05/2030	2,2988%	Não
56	25/06/2030	2,2213%	Não
57	24/07/2030	2,3876%	Não
58	22/08/2030	2,4419%	Não
59	24/09/2030	2,4483%	Não
60	23/10/2030	2,6051%	Não
61	25/11/2030	2,6955%	Não
62	24/12/2030	2,7916%	Não
63	22/01/2031	2,9943%	Não
64	26/02/2031	2,9222%	Não
65	24/03/2031	3,2208%	Não
66	24/04/2031	3,2391%	Não
67	22/05/2031	3,4474%	Não
68	24/06/2031	3,4845%	Não
69	23/07/2031	3,7086%	Não
70	22/08/2031	3,7890%	Não
71	24/09/2031	3,9332%	Não
72	22/10/2031	4,2400%	Não
73	25/11/2031	4,3493%	Não
74	24/12/2031	4,6435%	Não
75	22/01/2032	5,0225%	Não
76	24/02/2032	5,2078%	Não
77	24/03/2032	5,5365%	Não
78	23/04/2032	5,9215%	Não
79	24/05/2032	6,3037%	Não
80	23/06/2032	6,7799%	Não
81	22/07/2032	7,3454%	Não
82	24/08/2032	7,7373%	Não
83	22/09/2032	8,4044%	Não
84	22/10/2032	9,0576%	Não
85	24/11/2032	9,9483%	Não
86	22/12/2032	11,1031%	Não
87	24/01/2033	12,3603%	Não
88	23/02/2033	13,7298%	Não
89	23/03/2033	16,1403%	Não

90	25/04/2033	19,1020%	Não
91	24/05/2033	23,3294%	Não
92	22/06/2033	26,9454%	Não
93	22/07/2033	35,3871%	Não
94	24/08/2033	14,3692%	Não
95	22/09/2033	8,3338%	Não
96	24/10/2033	4,1543%	Não
97	23/11/2033	4,2190%	Não
98	22/12/2033	4,4003%	Não
99	24/01/2034	4,5644%	Não
100	24/02/2034	4,8973%	Não
101	22/03/2034	5,3004%	Não
102	25/04/2034	5,4862%	Não
103	24/05/2034	5,9258%	Não
104	22/06/2034	6,3455%	Não
105	24/07/2034	6,7513%	Não
106	23/08/2034	7,2989%	Não
107	22/09/2034	7,9745%	Não
108	24/10/2034	8,7327%	Não
109	23/11/2034	9,7163%	Não
110	22/12/2034	10,7634%	Não
111	24/01/2035	12,1550%	Não
112	22/02/2035	14,0181%	Não
113	22/03/2035	16,3807%	Não
114	24/04/2035	19,6601%	Não
115	23/05/2035	24,7437%	Não
116	22/06/2035	33,0848%	Não
117	24/07/2035	49,7887%	Não
118	22/08/2035	100,0000%	Não

ANEXO III

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª E 6ª SÉRIES DA 93ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA.

Declaração da Emissora

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais infra identificados ("Emissora"), na qualidade de emissora, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª Séries de sua 93ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, em que a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), **DECLARA**, para fins de atendimento ao previsto no Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª Séries da sua 93ª Emissão ("Emissão"), DECLARA, exclusivamente para as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI, que:

(i) nos termos da Lei nº 14.430, de 15 de março de 2022, conforme em vigor, e do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, assegura que a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários representados integralmente pela(s) CCI, pelas Garantias, pela Conta do Patrimônio Separado e pelos recursos decorrentes das Investimentos Permitidos;

(ii) nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 e artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª Séries da 93ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Kahakai Beach House SPE Ltda.*" celebrado entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, na qualidade de agente fiduciário e representando os interesses dos Investidores de CRI ("Termo de Securitização");

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

(iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta. As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração têm o significado previsto no Termo de Securitização.

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

São Paulo, 20 de agosto de 2025.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Nome: Simone Santini	Nome: Ana Carolina Briante Eiler
CPF: 292.680.998-02	CPF: 420.428.228-84

ANEXO IV

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª E 6ª SÉRIES DA 93ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA.

Declaração da Instituição Custodiante

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais infra identificados ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante da "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural*" por meio da qual foram emitidas pela **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora" ou "Securitizadora") 3 (três) CCI ("Escritura de Emissão de CCI"), **DECLARA**, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª Séries da 93ª Emissão da Emissora ("CRI" e "Emissão", respectivamente), foi realizada por meio do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª Séries da 93ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Kahakai Beach House SPE Ltda.*, firmado em 20 de agosto de 2025 entre a Emissora e **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, sobre a(s) CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 14.430. O Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI encontram-se custodiados nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004.

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

São Paulo, 20 de agosto de 2025.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: José Eduardo Gamboa Junqueira CPF: 423.085.298-30	Ana Clara Dória Lourenço CPF: 426.687.178-33

ANEXO V

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª E 6ª SÉRIES DA 93ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA.

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

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA** CNPJ nº: 22.610.500/0001-88 Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugênia de Jesus Souza RG nº 15461802000-3 CPF nº: 009.635.843-24

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI Número da Emissão: 93ª Número das Séries: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª Emissor: Habitasec Securitizadora S.A Quantidade: 40.000 (quarenta mil). A quantidade de CRI será dividida da seguinte forma entre os CRI de cada série: (i) 12.000 (doze mil) CRI 1ª Série, (ii) 8.000 (oito mil) CRI 2ª Série, (iii) 6.000 (seis mil) CRI 3ª Série, (iv) 4.000 (quatro mil) CRI 4ª Série, (v) 6.000 (seis mil) CRI da 5ª Serie, e (vi) 4.000 (quatro mil) CRI 6ª Série Forma: Nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17/21, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

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

São Paulo, 20 de agosto de 2025.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

_____

Nome: Ana Eugênia de Jesus Souza
Cargo: Diretor(a)

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª E 6ª SÉRIES DA 93ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA.

TABELA 1 – EMPREENDIMENTO ALVO

Empreendimentos Imobiliários/Matrícula/RGI	Proprietário	Possui Habite-Se?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
"*Condomínio Kahakai",* localizado na Rodovia BR 367, KM 5,0, S/N, Praias do Mutary, CEP 45810-000, no município de Santa Cruz Cabrália/BA, objeto da matrícula nº 9.388 do Ofício do Registro e Imóveis de Santa Cruz Cabrália/BA	Devedora	Não	R$ 40.000.000,00	100%	N/A	Não

ANEXO VI

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª E 6ª SÉRIES DA 93ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA.

TABELA 2 - CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS AO EMPREENDIMENTO ALVO

Empreendimento Alvo	**2º semestre fiscal**	**1º semestre fiscal**	**2º semestre fiscal**	**1º semestre fiscal**
	2025	**2026**	**2026**	**2027**
	R$	R$	R$	R$
"Condomínio Kahakai", localizado na Rodovia BR 367, KM 5,0, S/N, Praias do Mutary, CEP 45810-000, no município de Santa Cruz Cabrália/BA	15.880.437,00	15.819.846,00	2.851.255,00	0,00

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

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma







Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

ANEXO VII

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª E 3ª SÉRIES DA 93ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA.

DESPESAS DA EMISSÃO

Custos de Emissão	Agente	Alíquota ou Valor	Total Geral	% do Total
Estruturação	Habitasec	R$ 20.000,00	R$ 22.766,08	1,0%
Coordenador Líder	Habitasec	R$ 10.000,00	R$ 11.383,04	0,5%
Assessor Legal	Freitas Leite	R$ 110.000,00	R$ 117.208,31	5,3%
Assessor Legal 2	NFA	R$ 60.000,00	R$ 70.200,07	3,2%
Estruturação 1	Monte Bravo	R$ 800.000,00	R$ 994.159,31	45,0%
Estruturação 2	Monte Bravo	R$ 870.340,15	R$ 870.340,15	39,4%
Registro CRI*	B3	0,0290% da emissão	R$ 5.800,00	0,3%
Registro CCI*	B3	0,0030% da emissão	R$ 600,00	0,0%
Taxa de Verificação*	CVM	0,03% do CRI	R$ 6.000,00	0,3%

Registro da CCI	VORTX	R$ 20.000,00	R$ 22.766,08	1,0%
Agente Fiduciário – 1a Parcela	VORTX	R$ 20.000,00	R$ 22.766,08	1,0%
Instituição Custodiante - 1a Parcela	VORTX	R$ 8.000,00	R$ 9.106,43	0,4%
Escrituração NC	VORTX	R$ 4.000,00	R$ 4.553,22	0,2%
Taxa de Administração do Patrimônio Separado - 1a parcela	Habitasec	R$ 4.500,00	R$ 5.122,37	0,2%
Taxa Registro Oferta Anbima	Anbima	0,003968% do CRI	R$ 14.169,00	0,6%
Taxa Registro Base de Dados Anbima	Anbima	0,003968% do CRI	R$ 1.416,00	0,1%
Escrituração -1ª parcela	Itaú	R$ 250,00	R$ 250,00	0,0%
Agente de Monitoramento (auditoria juridica e financeira)	Neo Service	R$ 16.800,00	R$ 16.800,00	0,8%
Gráfica	Luz	R$ 9.000,00	R$ 9.000,00	0,4%
Agente de Medição	Harca Engenharia	R$ 6.300,00	R$ 6.702,13	0,3%
Total			**R$ 2.211.108,27**	**100%**

* valores aumentarão conforme alíquota conforme registro das séries 2ª e 3ª e seus respectivos volumes

Custos de Manutenção	Agente	Valor	Total Geral	% do Total
Escrituração	Itaú	R$ 250,00 por mês	R$ 250,00	2,2%
Manutenção de Conta Corrente	Itaú	R$ 79,00 por mês	R$ 79,00	0,7%
Auditoria	Diversos	R$ 320,00 por mês	R$ 320,00	2,8%
Contabilidade	Diversos	R$ 220,00 por mês	R$ 220,00	1,9%
Liquidante	B3	R$ 500,00 por mês	R$ 500,00	4,3%
Taxa de Administração do Patrimônio Separado	Habitasec	R$ 4.500,00 por mês	R$ 5.122,37	44,4%
Agente Fiduciário	VORTX	R$ 20.000,00 por ano	R$ 22.766,08	16,5%
Custódia das CCI	VORTX	R$ 8.000,00 por ano	R$ 9.106,43	6,6%
Escrituração NC	VORTX	R$ 4.000,00 por ano	R$ 4.553,22	3,3%
Agente de Monitoramento (monitoramento da carteira)	Neo Service	R$ 2.000,00 por mes	R$ 2.000,00	1,4%
Agente de Medição	Harca Engenharia	R$ 4.500,00 por mes	R$ 4.787,23	3,5%
Estimativa Total Mês			**R$ 11.526,84**	**87,6%**


Autorregulação
ANBIMA
Agente Fiduciário

Autorregulação
ANBIMA
Securitizadoras

Autorregulação
ANBIMA
Ofertas Públicas

ANEXO VIII

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª E 6ª SÉRIES DA 93ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA.

Outras Emissões da Emissora nas quais o Agente Fiduciário atua

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

TIPO	EMISSOR	CÓDIGO IF	VALOR	QUANTIDADE	REMUNERAÇÃO	EMISSÃO	SÉRIE	DATA DE EMISSÃO	VENCIMENTO	APELIDO	INADIMPLEMENTO NO PERÍODO	GARANTIAS
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	16H0156564	R$ 22.400.000,00	22400	IPCA + 10,5000 %	1	68	17/08/2016	17/08/2020	PORTO QUALITY	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	19F0922610	R$ 40.000.000,00	40000	CDI + 1,5000 %	1	153	19/06/2019	25/06/2030	OUTLET BRASILIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	19G0228153	R$ 179.780.000,00	179780	IPCA + 6,0000 %	1	148	17/07/2019	26/07/2034	HBR MULTI ATIVOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	19K1139273	R$ 41.884.000,00	41884	IPCA + 6,5000 %	1	178	29/11/2019	26/11/2025	PROJECT BREAD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	19K1139274	R$ 10.471.000,00	10471	IPCA + 14,0000 %	1	179	29/11/2019	26/11/2025	PROJECT BREAD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	19L0823309	R$ 63.000.000,00	63000	IPCA + 6,2500 %	1	181	12/12/2019	12/12/2034	EVOLUTION	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária

												de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	19L0906182	R$ 30.000.000,00	30000	IPCA + 12,0000 %	1	183	20/12/2019	21/12/2029	CALÇADA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	20F0717398	R$ 6.500.000,00	6500	IPCA + 13,0000 %	1	200	15/06/2020	18/07/2024	INFINITA	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	20F0718010	R$ 6.500.000,00	6500	IPCA + 14,0000 %	1	201	15/06/2020	18/07/2024	INFINITA	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	20F0718024	R$ 6.500.000,00	6500	IPCA + 15,9000 %	1	202	15/06/2020	18/07/2024	INFINITA	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	20F0718722	R$ 7.280.000,00	7280	IPCA + 11,0000 %	1	203	15/06/2020	18/07/2024	INFINITA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	20J0030144	R$ 25.500.000,00	25500	IPCA + 5,3800 %	1	205	01/10/2020	25/09/2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	20J0030180	R$ 25.500.000,00	25500	IPCA + 5,3800 %	1	206	01/10/2020	25/09/2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	20J0033610	R$ 25.500.000,00	25500	IPCA + 5,3800 %	1	207	01/10/2020	25/09/2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	20J0864669	R$ 15.000.000,00	15000	IPCA + 8,5000 %	1	189	28/10/2020	10/10/2028	FAMPA-EKKOPARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária

												de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	20K0797915	R$ 10.300.000 ,00	10300	IPCA + 14,0000 %	1	217	24/11/2020	19/11/2024	INFINITA PARQUE	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	20L0551394	R$ 20.000.000 ,00	20000	IPCA + 12,0000 %	1	220	09/12/2020	15/06/2026	MSB EDSON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	20L0687995	R$ 33.611.000 ,00	33611	IPCA + 7,8500 %	1	195	11/12/2020	22/12/2026	BREAD 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	20L0765928	R$ 33.000.000,00	33000	IPCA + 7,5000 %	1	221	28/12/2020	15/06/2036	AURA REBOUÇAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Seguro
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21B0564516	R$ 9.500.000,00	9500	IPCA + 8,5000 %	1	219	09/02/2021	21/02/2035	GUARAPUAVA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21B0591503	R$ 2.500.000,00	2500	IPCA + 8,5000 %	1	235	09/02/2021	21/02/2035	GUARAPUAVA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21C0164377	R$ 40.000.000,00	40000	IPCA + 9,0000 %	1	237	01/03/2021	20/01/2026	GRUPO ESTRUTURA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel,

												Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21B0760582	R$ 9.203.000,00	9203	IPCA + 14,0000 %	1	225	22/02/2021	21/02/2025	INFINITA LIFE	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21B0760584	R$ 9.203.000,00	9203	IPCA + 14,0000 %	1	226	22/02/2021	21/02/2025	INFINITA LIFE	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21B0760585	R$ 9.204.000,00	9204	IPCA + 14,0000 %	1	227	22/02/2021	21/02/2025	INFINITA LIFE	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21C0731719	R$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 8,5000 %	1	238	19/03/2021	15/03/2031	EKKOPARK II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21D0864252	R$ 10.000.000,00	10000	IPCA + 9,5000 %	1	251	22/04/2021	21/05/2031	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21D0864253	R$ 4.700.000,00	4700	IPCA + 9,5000 %	1	252	22/04/2021	21/08/2030	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21D0864254	R$ 6.100.000,00	6100	IPCA + 9,5000 %	1	253	22/04/2021	21/08/2030	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21D0864263	R$ 7.400.000,00	7400	IPCA + 9,5000 %	1	254	22/04/2021	21/08/2030	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança

CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21D0864264	R$ 5.800.000,00	5800	IPCA + 9,5000 %	1	255	22/04/2021	21/09/2029	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21D0864265	R$ 3.000.000,00	3000	IPCA + 9,5000 %	1	256	22/04/2021	21/09/2029	JARDIM BOULEVARD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21E0048439	R$ 26.000.000,00	26000	IPCA + 7,5000 %	1	257	03/05/2021	10/07/2032	AURA VILA MASCOTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21F0211653	R$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 6,0000 %	1	213	08/06/2021	21/06/2036	RIO AVE II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21F0189140	R$ 45.000.000,00	45000	IPCA + 8,0000 %	1	194	04/06/2021	23/06/2026	VIC III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas,

												Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21F1037235	R$ 9.000.000,00	9000	12,5%	1	247	14/06/2021	23/07/2030	BUSSOLARO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21G0507867	R$ 124.966.000,00	124966	IPCA + 5,0000 %	1	242	07/07/2021	25/06/2036	COMVEM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21G0733018	R$ 7.000.000,00	7000	IPCA + 11,2500 %	1	261	19/07/2021	21/07/2026	JOAQUIM TAVORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo,

												Hipoteca de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21G0733026	R$ 7.000.000,00	7000	IPCA + 11,2500 %	1	262	19/07/2021	21/07/2026	JOAQUIM TAVORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Hipoteca de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21H0953104	R$ 24.800.000,00	24800	IPCA + 8,5000 %	1	245	20/08/2021	15/02/2038	AURA VILA MARIANA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21H0953114	R$ 27.100.000,00	27100	IPCA + 8,5000 %	1	246	20/08/2021	15/02/2038	AURA VILA MARIANA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21I0600458	R$ 9.335.000,00	9335	IPCA + 11,2500 %	1	279	06/09/2021	29/06/2029	JOAQUIM VILA MADALENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos

												Creditorios, Hipoteca de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21I0940475	R$ 3.500.000,00	3500	IPCA + 11,2500 %	1	280	06/09/2021	29/06/2029	JOAQUIM VILA MADALENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21I0940482	R$ 3.500.000,00	3500	IPCA + 11,2500 %	1	281	06/09/2021	29/06/2029	JOAQUIM VILA MADALENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21I0940484	R$ 3.665.000,00	3665	IPCA + 11,2500 %	1	282	06/09/2021	29/06/2029	JOAQUIM VILA MADALENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária

												de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21I0940485	R$ 6.400.000,00	6400	IPCA + 11,2500 %	1	283	06/09/2021	29/06/2029	JOAQUIM VILA MADALENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21I0940486	R$ 7.000.000,00	7000	IPCA + 11,2500 %	1	284	06/09/2021	29/06/2029	JOAQUIM VILA MADALENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21I0776342	R$ 30.000.000,00	30000	IPCA + 7,0000 %	1	273	14/09/2021	25/08/2031	VCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária

												de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21I0826412	R$ 89.800.000,00	89800	IPCA + 9,0000 %	1	285	22/09/2021	25/06/2035	REALIZA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21I0798465	R$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 7,0000 %	1	274	14/09/2021	25/08/2031	VCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21L0868593	R$ 11.500.000,00	11500	IPCA + 13,0000 %	1	312	10/12/2021	21/11/2031	ALEGRIA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Penhor de Ações

CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21L0868658	R$ 11.500.000,00	11500	IPCA + 13,0000 %	1	313	10/12/2021	21/11/2031	ALEGRIA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21L0967403	R$ 7.000.000,00	7000	IPCA + 10,0000 %	1	295	20/12/2021	24/12/2025	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21L0967444	R$ 6.500.000,00	6500	IPCA + 10,0000 %	1	296	20/12/2021	24/12/2025	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21L0967448	R$ 6.500.000,00	6500	IPCA + 10,0000 %	1	297	20/12/2021	24/12/2025	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão

												Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21L0967455	R$ 4.500.000,00	4500	IPCA + 10,0000 %	1	298	20/12/2021	24/12/2025	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21L0967490	R$ 3.278.000,00	3278	IPCA + 10,0000 %	1	299	20/12/2021	24/12/2024	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21L0967494	R$ 7.000.000,00	7000	IPCA + 13,0000 %	1	300	20/12/2021	24/12/2025	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21L0967495	R$ 6.500.000,00	6500	IPCA + 13,0000 %	1	301	20/12/2021	24/12/2025	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21L0967496	R$ 6.500.000,00	6500	IPCA + 13,0000 %	1	302	20/12/2021	24/12/2025	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21L0967500	R$ 4.500.000,00	4500	IPCA + 13,0000 %	1	303	20/12/2021	24/12/2025	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	21L0967522	R$ 3.278.000,00	3278	IPCA + 13,0000 %	1	304	20/12/2021	24/12/2025	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária

												de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22A0759327	R$ 5.200.000,00	5200	IPCA + 14,0300 %	1	321	07/01/2022	25/12/2025	CO HAUT 01	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22A0759361	R$ 4.900.000,00	4900	IPCA + 14,0300 %	1	322	07/01/2022	25/12/2025	CO HAUT 01	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22A0759371	R$ 4.900.000,00	4900	IPCA + 14,0300 %	1	323	07/01/2022	25/12/2025	CO HAUT 01	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária

												de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22A0791137	R$ 38.000.000,00	38000	IPCA + 7,5000 %	1	325	18/01/2022	15/07/2038	AURA CAMPO BELO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Seguro
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22A1127471	R$ 6.500.000,00	6500	IPCA + 12,6825 %	1	314	27/01/2022	20/02/2025	VANGUARDA	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22B0337860	R$ 57.000.000,00	57000	IPCA + 9,0000 %	1	329	10/02/2022	20/01/2026	GRUPO ESTRUTURA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22D0844981	R$ 10.000.000,00	10000	IPCA + 13,0000 %	1	341	08/04/2022	24/03/2032	RIACHO DOCE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22D0845146	R$ 7.500.000,00	7500	IPCA + 13,0000 %	1	342	08/04/2022	24/03/2032	RIACHO DOCE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22D0845162	R$ 7.500.000,00	7500	IPCA + 13,0000 %	1	343	08/04/2022	24/03/2032	RIACHO DOCE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22D0895765	R$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 13,0000 %	1	344	08/04/2022	24/03/2032	RIACHO DOCE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22D0897027	R$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 13,0000 %	1	345	08/04/2022	24/03/2032	RIACHO DOCE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária

												de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22D0902937	R$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 13,0000 %	1	346	08/04/2022	24/03/2032	RIACHO DOCE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22E1211649	R$ 85.000.000,00	85000	CDI + 3,0000 %	7	1	27/05/2022	07/06/2027	HELBOR V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22F1135958	R$ 16.800.000,00	16800	IPCA + 9,5000 %	3	1	23/06/2022	25/06/2032	VIC ENGENHARIA IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22F1162246	R$ 4.200.000,00	4200	IPCA + 12,0000 %	3	2	23/06/2022	25/06/2032	VIC ENGENHARIA IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança

CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22H1737532	R$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 9,2000 %	14	ÚNICA	19/08/2022	15/08/2034	CARANDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22H1737558	R$ 11.300.000,00	11300	CDI + 4,0000 %	15	ÚNICA	19/08/2022	15/08/2034	CARANDA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22G1166026	R$ 12.000.000,00	12000	CDI + 7,0000 %	1	347	22/07/2022	19/11/2024	INFINITA PARQUE	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22I1560033	R$ 58.420.000,00	58420	IPCA + 9,2500 %	16	1	23/09/2022	22/09/2032	BREAD 4	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22J0268287	R$ 76.125.000,00	76125	8,5%	6	1	05/10/2022	24/10/2034	FRAGNANI III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22J0268409	R$ 55.875.000,00	55875	3,5%	6	2	05/10/2022	24/10/2034	FRAGNANI III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel,

												Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22J1411295	R$ 16.689.000,00	16689	CDI + 5,5000 %	18	1	31/10/2022	23/10/2026	BIT BARUERI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22J1411297	R$ 15.322.000,00	15322	CDI + 5,5000 %	18	2	31/10/2022	23/10/2026	BIT BARUERI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22J2609554	R$ 17.750.000,00	17750	CDI + 5,5000 %	18	3	31/10/2022	31/10/2026	BIT BARUERI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22J1411299	R$ 17.750.000,00	17750	CDI + 5,5000 %	18	4	31/10/2022	31/10/2026	BIT BARUERI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22J1411300	R$ 13.500.000,00	13500	CDI + 7,5000 %	1	332	28/10/2022	18/07/2024	INFINITA	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	22L1013767	R$ 120.000.000,00	120000	CDI + 3,0000 %	22	1	09/12/2022	29/11/2028	HELBOR VALORA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	23B0432351	R$ 25.000.000,00	25000	CDI + 7,0000 %	1	334	14/02/2023	21/02/2025	INFINITA LIFE	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	23D1245828	R$ 48.652.000,00	48652	IPCA + 12,0000 %	1	333	12/04/2023	15/05/2026	MSB EDSON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	20J0947707	R$ 4.500.000,00	4500	IPCA + 53,8000 %	1	348	01/10/2020	25/09/2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	20J0947706	R$ 4.500.000,00	4500	53,8%	1	349	01/10/2020	25/09/2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	20J0947705	R$ 4.500.000,00	4500	IPCA + 5,3800 %	1	350	01/10/2020	25/09/2032	SOL PANAMBY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	14I0103933	R$ 45.973.330,65	135	IPCA + 7,1215 %	1	8	19/09/2014	31/12/2099	CONTAX	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	20E1055012	R$ 25.000.000,00	25000	CDI + 8,5000 %	1	93	11/05/2020	30/01/2025	HABITASEC NEX CRI	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	23H1753231	R$ 7.850.000,00	7850	IPCA + 10,6800 %	30	1	23/08/2023	21/11/2030	BONELLI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas,

												Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	23I2066060	R$ 40.000.000,00	40000	10%	33	ÚNICA	27/09/2023	15/09/2028	MSB TRIU	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	23J2008462	R$ 8.877.000,00	8877	12%	31	ÚNICA	24/10/2023	22/10/2038	MIRANTE	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	23K1511855	R$ 100.000.000,00	100000	CDI + 3,0000 %	40	ÚNICA	13/11/2023	29/11/2028	HELBOR (QUOTAS)	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Fiança de Outros
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	23K2260145	R$ 100.000.000,00	100000	CDI + 2,0000 %	38	ÚNICA	17/11/2023	16/11/2026	ECON II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação

												Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	23K2511595	R$ 80.000.000,00	80000	12,8439%	43	ÚNICA	24/11/2023	26/11/2027	HELBOR PRESIDENTE PRUDENTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	23K2664525	R$ 54.000.000,00	54000	IPCA + 11,0000 %	41	1	27/11/2023	27/11/2038	MONTES CLAROS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	24B1812864	R$ 17.469.000,00	17469	IPCA + 12,0000 %	29	ÚNICA	15/02/2024	21/01/2039	ITAOBIM	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	24C1582978	R$ 27.265.000,00	27265	CDI + 2,0000 %	51	1	11/03/2024	25/09/2029	HELBOR QUOTAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária

												de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	24C1583302	R$ 20.511.000,00	20511	CDI	51	2	11/03/2024	25/09/2029	HELBOR QUOTAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	24C1589518	R$ 164.898.000,00	164898	12,5908%	51	3	11/03/2024	25/09/2029	HELBOR QUOTAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	24C1586480	R$ 37.326.000,00	37326	7,704%	51	4	11/03/2024	25/09/2029	HELBOR QUOTAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	24C1630587	R$ 6.000.000,00	6000	IPCA + 10,0000 %	1	353	15/03/2024	26/04/2027	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	24C1630594	R$ 6.000.000,00	6000	IPCA + 13,0000 %	1	354	15/03/2024	26/04/2027	MANHATTAN NY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação

												Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	24D2858481	R$ 95.000.000,00	95000	IPCA + 11,0000 %	55	ÚNICA	12/04/2024	15/04/2029	MSB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	24E1394847	R$ 60.000.000,00	60000	3,75%	52	ÚNICA	09/05/2024	26/05/2028	CAIXA ECON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	24H2096783	R$ 60.000.000,00	60000	10%	63	ÚNICA	30/08/2024	28/10/2040	REALIZA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	24I2477779	R$ 102.000.007,655	102830	CDI + 8,0000 %	70	ÚNICA	23/09/2024	28/10/2027	REALIZA II ATIVOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Outros

CRA	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	CRA02400ASY	R$ 50.000.000,00	50000	CDI + 5,5000 %	69	1	06/11/2024	07/11/2029	CULTURA	Adimplente	Fiança
CRA	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	CRA02400ASZ	R$ 8.000.000,00	8000	CDI	69	2	06/11/2024	07/11/2029	CULTURA	Adimplente	Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	24K2830257	R$ 15.000.000,00	15000	CDI + 6,0000 %	75	1	27/11/2024	28/11/2028	UMÃ APENINOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Outros, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	24L2814870	R$ 100.000.000,00	100000	CDI + 3,0000 %	79	ÚNICA	19/12/2024	28/12/2029	HELBOR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	23H4498402	R$ 7.850.000,00	7850	IPCA + 14,6800 %	30	2	23/08/2023	21/11/2030	BONELLI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	25C3846858	R$ 50.000.000,00	50000	CDI + 3,0000 %	86	ÚNICA	18/03/2025	27/02/2030	HELBOR COTAS SPE 2	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	25C5641737	R$ 250.000.000,00	250000	IPCA + 10,5000 %	80	1	28/03/2025	26/03/2037	REALIZA 2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas,

												Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	25E2773908	R$ 47.000.000,00	47000	IPCA + 9,5000 %	80	2	12/05/2025	26/03/2037	REALIZA 2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo
CRI	HABITASEC SECURITIZ ADORA S.A	25E2783735	R$ 15.000.000,00	15000	IPCA + 10,0000 %	80	3	12/05/2025	26/03/2037	REALIZA 2025	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo

Assinado digitalmente por:
SIMONE SANTINI
CPF: 292.680.998-02
Data: 20/08/2025 21:29:50 -03:00

Assinado digitalmente por:
ANA CLARA DORIA LOURENCO
CPF: 426.687.178-33
Data: 20/08/2025 21:32:19 -03:00

Assinado digitalmente por:
ANA CAROLINA BRIANTE EILER
CPF: 420.428.228-84
Data: 20/08/2025 21:56:08 -03:00

Assinado digitalmente por:
JOSE EDUARDO GAMBOA JUNQUEIRA
CPF: 423.085.298-30
Data: 20/08/2025 22:55:54 -03:00

ANEXO IV

Termo de Emissão de Notas Comerciais

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, NÃO CONVERSÍVEIS EM PARTICIPAÇÃO SOCIETÁRIA, COM GARANTIAS REAL E FIDEJUSSÓRIA, EMITIDAS EM 6 (SEIS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA.

Pelo presente instrumento particular:

KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede no estado da Bahia, na cidade de Santa Cruz Cabrália, na Rodovia BR 367, 4888, Mutary, CEP 45.807-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n° 47.971.660/0001-83, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado da Bahia ("JUCEB") sob o NIRE 29205428848, por seus representantes legais infra identificados ("Devedora");

na qualidade de titular das Notas Comerciais:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representado na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais infra identificados ("Securitizadora");

Na qualidade de Fiadores:

VCA CONSTRUTORA LTDA., sociedade empresária limitada, com sede no estado da Bahia, na cidade de Vitória da Conquista, na Avenida Olívia Flores, nº 1265, 3º andar, bairro Candeias, CEP 45.028-610, CNPJ sob o n° 15.464.677/0001-58, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEB sob o NIRE 29203770905, neste ato representada na forma de seu contrato social ("VCA Construtora");

YAH AMAZING HOSPITALITY LTDA., sociedade empresária limitada, com sede no estado da Bahia, na cidade de Vitória da Conquista, na Avenida Olívia Flores, nº 1.265, 3º andar, sala 63, bairro Candeias, CEP 45.028-610, CNPJ sob o n° 47.971.905/0001-72, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEB sob o NIRE 29205428953, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Yah Amazing" e, quando em conjunto com a VCA Construtora, as "Fiadoras PJ");

GEDEL PEREIRA DO COUTO, brasileiro, casado sob o regime da comunhão universal de bens com **MARIA DO CÉO CARDOZO COUTO** (abaixo qualificada), empresário, portador da cédula de identidade número 00.652.369-20 SSP/BA, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ("CPF") sob o nº 021.392.865-53, residente e domiciliado na cidade de Vitória da Conquista, estado da Bahia, na Avenida Fortaleza, nº 686, apartamento 501, bairro Candeias, CEP 45.028-524 ("Gedel Couto");

JARDEL CARDOZO COUTO, brasileiro, casado sob o regime de separação convencional de bens com **CLÁUDIA DOS ANJOS PEREIRA COUTO**, empresário, portador da cédula de identidade número 71.031.995-9 SSP/BA, inscrito no CPF sob o nº 002.435.545-32, residente e domiciliado na cidade de Vitória da Conquista, estado da Bahia, na Rua Dilson Bastos, nº 26, bairro Boa Vista, CEP 45.027-530 ("Jardel Couto");

ROBERIO COUTO DE JESUS, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com **MARIA DAS GRAÇAS TEIXEIRA COUTO** (abaixo qualificada), empresário, portador da cédula de identidade número 22.473.564-0 SSP/BA, inscrito no CPF sob o nº 450.690.855-49, residente e domiciliado na cidade de Vitória da Conquista, estado da Bahia, na Avenida Olivia Flores, nº 1.251, apartamento 1.102, bairro Candeias, CEP 45.028-610 ("Roberio Couto");

SUERLON COUTO DE JESUS, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com **AURISMÁCIA DE AZEVEDO LIMA COUTO** (abaixo qualificada), empresário, portador da cédula de identidade número 44.584.997-5 SSP/BA, inscrito no CPF sob o nº 656.423.415-53, residente e domiciliado na cidade de Vitória da Conquista, estado da Bahia, na Rua Doutor Saul Quadros Filho, nº 415, bairro Boa Vista, CEP 45.027-450 ("Suerlon Couto"); e

PEDRO DURVAL RIZZO ARAÚJO, brasileiro, casado sob o regime da separação de bens, com **CAROLINA SANTANA MACIEL RIZZO ARAÚJO**, brasileira, inscrita no CPF sob o nº 032.816.155-11 ("Carolina Rizzo"), administrador, portador da cédula de identidade número 13.200.049-03 SSP/BA, inscrito no CPF sob o nº 403.459.618-03, residente e domiciliado na cidade de Vitória da Conquista, estado da Bahia, na Av. Erathostenes Menezes, nº 891, bairro Candeias, CEP 45.028-105 ("Pedro Rizzo" e, quando denominado em conjunto com Gedel Couto, Jardel Couto, Roberio Couto e Suerlon Couto, "Fiadores PF" e, quando em conjunto com a VCA Construtora, "Fiadores").

E, na qualidade de intervenientes anuentes, para os fins do artigo 1.647, inciso III do Código Civil,

MARIA DO CÉO CARDOZO COUTO, brasileira, casada sob o regime da comunhão universal de bens com **GEDEL PEREIRA DO COUTO** (acima qualificado), professora, portadora da cédula de identidade número 00.607.331-01 SSP/BA, inscrita no CPF sob o nº 799.438.105-72, residente e domiciliada na cidade de Vitória da Conquista, estado da Bahia, na Avenida Fortaleza, nº 686, apartamento 501, bairro Candeias, CEP 45028-524 ("Maria do Céo Couto");

MARIA DAS GRAÇAS TEIXEIRA COUTO, brasileira, casada sob o regime da comunhão parcial de bens com **ROBERIO COUTO DE JESUS** (acima qualificado), administradora, portadora da cédula de identidade número 21.108.609-6 SSP/BA, inscrita no CPF sob o nº 478.596.445-68, residente e domiciliada na cidade de Vitória da Conquista, estado da Bahia, na Avenida Olivia Flores, nº 1.251, apartamento 1.102, bairro Candeias, CEP 45.028-610 ("Maria das Graças Couto"); e

AURISMÁCIA DE AZEVEDO LIMA COUTO, brasileira, casada sob o regime da comunhão parcial de bens com **SUERLON COUTO DE JESUS** (acima qualificado), professora, portadora da cédula de identidade número 04.267.295-36 SSP/BA, inscrita no CPF sob o nº 750.005.555-20, residente e domiciliada na cidade de Vitória da Conquista, estado da Bahia, na Rua Dr. Saul Quadros Filho, nº 415, bairro Boa Vista, CEP 45.027-450 ("Aurismácia Couto" e, quando denominada em conjunto com Maria do Céo Couto e Maria das Graças Couto, "Intervenientes Anuentes").

Sendo a Devedora, a Securitizadora, os Fiadores e as Intervenientes Anuentes doravante denominados, em conjunto, como "Partes" ou, individual e indistintamente, como "Parte",

vêm, por meio desta e na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em 6 (seis) Séries, para Colocação Privada, da Kahakai Beach House SPE Ltda.*" ("Termo de Emissão"), em observância às seguintes cláusulas e condições:

Os termos aqui iniciados em letra maiúscula, estejam no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuído neste Termo de Emissão, ainda que posteriormente ao seu uso.

CLÁUSULA I
AUTORIZAÇÕES

1.1. A 1ª (primeira) emissão de notas comerciais, não conversíveis em participação societária, com garantias real e fidejussória, emitidas em 6 (seis) séries, da Devedora, para colocação privada ("Emissão" e "Notas Comerciais", respectivamente), nos termos da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021 ("Lei nº 14.195/21"), bem como a celebração do presente Termo de Emissão e a constituição das Garantias (conforme abaixo definidas), conforme cabível, foram aprovadas com base nas deliberações tomadas na Reunião de Sócios da Devedora, realizada em 20 de agosto de 2025, que será objeto de registro perante a JUCEB ("Aprovação Societária Devedora").

1.2. A outorga da Fiança (conforme abaixo definida), bem como a celebração do presente Termo de Emissão, foram aprovadas com base nas deliberações tomadas nas Reuniões de Sócios das Fiadoras PJ, realizadas em 20 de agosto de 2025, que será objeto de registro perante a JUCEB ("Aprovações Societárias Fiadoras PJ" e, quando em conjunto com a Aprovação Societária Devedora, tão somente as "Aprovações Societárias").

1.3. A Devedora celebrou o *Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração* com a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na

Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, que atuará na qualidade de escriturador das Notas Comerciais ("Escriturador"), com as atribuições indicadas nos artigos 49 e 51 da Lei 14.195/21.

CLÁUSULA II
DOS REQUISITOS

2.1. Registro das Aprovações Societárias na Junta Comercial

2.1.1. As atas das Aprovações Societárias serão protocoladas na JUCEB em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da presente data e devidamente arquivadas na JUCEB em até 10 (dez) Dias Úteis contados da presente data.

2.1.1.1. A Devedora enviará, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da presente data, à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, 01 (uma) via eletrônica (formato.*pdf*) da ata das Aprovações Societárias devidamente protocoladas nos termos acima previstos.

2.1.2. Além disso, a Devedora enviará, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de obtenção do registro perante a JUCEB, à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, 01 (uma) via eletrônica (formato.*pdf*) das atas das Aprovações Societárias devidamente registradas.

2.2. Registro das Garantias

2.2.1. Nos termos dos artigos 129, 130, e 131 da Lei nº 6.105, de 31 de dezembro de 1973 ("Lei de Registro Públicos"), em virtude da Fiança (conforme abaixo definida), a Devedora deverá, às suas expensas, **(i)** realizar o protocolo para registro deste Termo de Emissão e de eventual aditamento, perante o competente Cartório de Títulos e Documentos da comarca de Vitória da Conquista/BA ("RTD Competente"), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da presente data ou da assinatura de eventual aditamento, conforme o caso; e **(ii)** registrar este Termo de Emissão e eventual aditamento, perante o RTD Competente, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da presente data ou da assinatura de eventual aditamento, conforme o caso, prorrogáveis por igual período, uma única vez, em caso de exigências apresentadas pelo Cartório de Títulos e Documentos, desde que se comprove que está envidando os seus melhores esforços para cumprir de forma tempestiva eventuais exigências apresentadas pelo Cartório de Títulos e Documentos.

2.2.2. Ademais, a Devedora deverá, às suas expensas:

a) **(i)** realizar o protocolo para registro do Contrato de Cessão Fiduciária (conforme abaixo definido), de eventuais aditamentos e dos Termos de Cessão Fiduciária perante o RTD Competente, no prazo de até 5 (cinco) Dias

Úteis contados da assinatura do Contrato de Cessão Fiduciária (conforme abaixo definido), de eventuais aditamentos e dos Termos de Cessão Fiduciária, conforme o caso; e **(ii)** registrar o Contrato de Cessão Fiduciária (conforme abaixo definido), eventuais aditamentos e os Termos de Cessão Fiduciária, perante o RTD Competente, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados de sua assinatura ou da assinatura de eventual aditamento, conforme o caso, prorrogáveis por igual período, uma única vez, em caso de exigências apresentadas pelo Cartório de Títulos e Documentos, desde que se comprove que está envidando os seus melhores esforços para cumprir de forma tempestiva eventuais exigências apresentadas pelo Cartório de Títulos e Documentos; e

b) **(i)** realizar a prenotação para registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme abaixo definido) e de eventuais aditamentos, perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva assinatura; e **(ii)** registrar o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme abaixo definido) e eventuais aditamentos, perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias contados da data da respectiva assinatura, prorrogáveis por igual prazo, uma única vez, em caso de exigências apresentadas pelo Cartório de Registro de Imóveis, desde que se comprove que a prenotação está mantida e que está envidando os seus melhores esforços para cumprir de forma tempestiva eventuais exigências apresentadas pelo Cartório de Registro de Imóveis.

2.2.3. A Devedora entregará à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, 01 (uma) via eletrônica (formato.*pdf*) deste Termo de Emissão e dos Contratos de Garantia (conforme abaixo definido) registrados em até 3 (três) Dias Úteis após a obtenção dos respectivos registros.

2.3. Dispensa de Registro da Emissão na CVM e na Associação das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA")

2.3.1. A presente Emissão não será objeto de registro perante a CVM ou a ANBIMA, uma vez que as Notas Comerciais serão objeto de colocação privada, sem qualquer intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou qualquer esforço de venda perante investidores indeterminados e/ou o público em geral, nos termos do artigo 51 da Lei nº 14.195/21.

2.4. Depósito para Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação

2.4.1. As Notas Comerciais não serão depositadas ou registradas para distribuição no mercado primário, negociação ou mercado secundário, custódia eletrônica ou liquidação em qualquer mercado organizado.

2.5. Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Vinculação dos

Créditos Imobiliários aos CRI

2.5.1. As Notas Comerciais serão subscritas pela Securitizadora, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição, nos termos do modelo constante do Anexo VII. A Securitizadora, em seguida, emitirá 6 (seis) cédulas de crédito imobiliário fracionárias ("CCI"), representativa da totalidade dos créditos decorrentes das Notas Comerciais ("Créditos Imobiliários"), a ser emitida por meio do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI"), celebrada entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**., acima qualificada, na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante").

2.5.2. A Securitizadora, na qualidade de companhia securitizadora de créditos imobiliários, vinculará os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª Séries da 93ª Emissão da Securitizadora ("CRI"), conforme o *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª Séries da 93ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Kahakai Beach House SPE Ltda.*, a ser celebrado entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, acima qualificada, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização" e "Agente Fiduciário", respectivamente).

2.5.3. Os CRI serão colocados junto a investidores no mercado de capitais, mediante oferta pública de distribuição, sob rito de registro automático, de acordo com o artigo 26, VIII, "b", da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 160"), pela própria Securitizadora, nos termos do artigo 43 da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Oferta" e "Operação de Securitização", respectivamente), nos termos do "*Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª Séries da 93ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.*", a ser celebrado entre a Securitizadora e a Devedora ("Contrato de Distribuição").

2.5.3.1. A Oferta será destinada a investidores qualificados, conforme definição do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Resolução CVM nº 30/21" e "Investidores Qualificados", respectivamente) e deverá ocorrer até, no máximo, 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início de distribuição, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM nº 160 ("Prazo de Colocação").

2.5.3.2. Para o encerramento da Oferta, será permitida a distribuição parcial, desde que sejam colocados, no mínimo, 1 CRI, equivalentes a R$ 1.000,00 (mil reais), nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM no 160 ("Montante Mínimo"), sendo certo que deverão ser observados os procedimentos descritos no Termo de

Securitização.

2.5.4. Serão considerados "Documentos da Operação": (i) o presente Termo de Emissão; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão Fiduciária (conforme abaixo definido); (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme abaixo definido); (v) o Contrato de Monitoramento (conforme abaixo definido); (vi) o Termo de Securitização; (vii) o Contrato de Distribuição; (viii) Anúncio de Início (conforme definido no Termo de Securitização); (ix) Anúncio de Encerramento (conforme definido no Termo de Securitização); (x) Lâmina (conforme definido no Termo de Securitização); e (xi) Prospectos (conforme definido no Termo de Securitização), bem como todo e qualquer aditamento e demais instrumentos que integrem a Operação de Securitização e que venham a ser celebrados, os quais passarão a integrar automaticamente o conceito de Documentos da Operação, sendo certo que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

2.5.5. Em razão da vinculação dos Créditos Imobiliários oriundos da CCI, representativa das Notas Comerciais, aos CRI, fica vedada a transferência da titularidade das Notas Comerciais a terceiro distinto da Securitizadora, exceto se houver expressa deliberação neste sentido pelos investidores que tenham subscrito e integralizado os CRI no âmbito da Oferta Pública ou qualquer outro investidor que venha a ser titular de CRI, nos termos do Termo de Securitização ("Titulares dos CRI"). De igual modo, a modificação de qualquer direito previsto neste Termo de Emissão dependerá da aprovação prévia dos Titulares dos CRI, bem como de expressa anuência da Devedora, que tem ciência e concorda que em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, nos termos do artigo 25 da Lei 14.430/22, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência da titularidade das Notas Comerciais, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos Titulares dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação, retenção ou desconto. Neste sentido, os Créditos Imobiliários:

(i) constituirão patrimônio separado, titularizado pela Securitizadora, que não se confunde com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis ("Patrimônio Separado");

(ii) serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Securitizadora até que se complete a amortização integral dos CRI, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial dispostas no Termo de Securitização;

(iii) serão destinados exclusivamente à amortização e remuneração dos CRI e ao pagamento dos custos de administração, honorários advocatícios, contraprestação para os serviços de terceiros e quaisquer pagamentos

decorrentes da Operação de Securitização, assim como de obrigações fiscais correlatas, observados os procedimentos estabelecidos no Termo de Securitização;

(iv) não responderão perante os credores da Securitizadora por qualquer obrigação;

(v) não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e

(vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI aos quais estão afetados.

CLÁUSULA III
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

3.1. Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão, excluídos os valores descritos na Cláusula 5.4 abaixo, serão integralmente destinados, diretamente pela Devedora, para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes à construção, reforma e/ou manutenção do empreendimento imobiliário descritos na Tabela 1 do Anexo II a este Termo de Emissão ("Empreendimento Alvo"), conforme cronograma indicativo, previsto na Tabela 2 do Anexo II deste Termo de Emissão ("Cronograma Indicativo" e "Destinação Futura", respectivamente).

3.2. Para fins da verificação da Destinação Futura, a Devedora enviará ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, semestralmente, até 15 (quinze) dias após o término dos meses de fevereiro e agosto, relatório com descrição detalhada e exaustiva da Destinação Futura estabelecida nesta Cláusula 3, nos termos do Anexo III a este instrumento, descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento Alvo aplicados no respectivo período ("Relatório"), juntamente com os respectivos Documentos de Destinação (conforme abaixo definido) e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais, respeitado o aqui previsto. O primeiro Relatório deverá ser enviado até 15 de fevereiro de 2026.

3.2.1. Para fins deste Termo de Emissão entende-se como "Documentos de Destinação": relatório de medição de obras emitido pelo engenheiro responsável, cronograma físico financeiro, termos de quitação, contratos de compra e venda, contratos de prestação de serviços, extrato de comprovante de pagamento/transferência, relatório de obras, notas fiscais/contratos e de seus arquivos no formato "PDF" de autenticação das notas fiscais e comprovantes de pagamentos em seus arquivos no formato ".pdf", e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão.

3.3. O Agente Fiduciário verificará semestralmente a Destinação Futura. O Agente Fiduciário envidará os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada na Cláusula acima e na forma do Ofício Circular CVM/SRE 01/2021. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação de Destinação Futura as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

3.4. O Anexo II descreve a Destinação Futura dos referidos recursos, ou seja, despesas a incorrer, conforme Cronograma Indicativo.

3.5. A Devedora se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio do presente Termo de Emissão, exclusivamente conforme a Cláusula 3.1. acima.

3.6. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares dos CRI, a Securitizadora e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida na Cláusula 3.1, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário.

3.7. O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e, portanto, se, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo da Destinação Futura não implicará a configuração de uma Hipótese de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definida) e tampouco exigirá o aditamento do referido cronograma, exceto no caso em que seja necessário alterar o percentual do Valor Total de Emissão, inicialmente provisionado para destinação ao Empreendimento Alvo. Adicionalmente, a verificação da observância do Cronograma Indicativo e da Destinação Futura deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo e da Destinação Futura para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

3.8. Procedimento de Verificação. Em relação aos recursos líquidos oriundos deste instrumento e que serão objeto de Destinação Futura, a Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário para fins de comprovação do atendimento à Destinação Futura e atualização do cumprimento do Cronograma Indicativo, na periodicidade prevista na cláusula 3.2. acima.

3.9. Adicionalmente ao disposto acima, sempre que razoavelmente solicitado por escrito pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá entregar ao Agente Fiduciário, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação - ou em prazo menor, conforme comprovadamente exigido pelos referidos órgãos - cópia dos Documentos de Destinação que julgar necessário para acompanhamento da Destinação Futura

3.10. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras do Empreendimento Alvo, estando tal verificação restrita ao envio digital, pela Devedora à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, dos relatórios e documentos previstos acima.

3.11. Adicionalmente, a Devedora, desde já, autoriza a Securitizadora e, ainda, o Agente Fiduciário, a fiscalizar, diretamente ou por meio de empresas contratadas, por força de uma solicitação que lhes tenha sido expedida pelos Titulares dos CRI e/ou por órgãos públicos, a aplicação dos recursos obtidos pela Devedora por meio das Notas Comerciais, às expensas do Patrimônio Separado.

3.12. A data limite para que haja a efetiva Destinação Futura dos recursos obtidos por meio da presente Emissão, deverá ser no máximo a Data de Vencimento dos CRI definida no Termo de Securitização, sendo certo que, nas hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das Notas Comerciais, as obrigações da Devedora quanto à destinação dos recursos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação à verificação da destinação dos recursos, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.

3.13. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do Relatório mencionado acima.

3.14. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da destinação de recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento dos valores decorrentes do Preço de Integralização (conforme abaixo definido), observado o disposto na Cláusula V abaixo.

3.15. Por fim, a Devedora declara que o Empreendimento Alvo não recebeu, até a presente data, recursos oriundos de captação por meio de certificados de recebíveis

imobiliários lastreados em notas comerciais ou outros títulos de dívida de emissão da Devedora ou de sociedades integrantes de seu grupo econômico, conforme discriminado no Anexo II a este Termo de Emissão.

3.16. Inserção de novos empreendimentos: Durante a vigência das Notas Comerciais, será facultado à Devedora a inserção de novos imóveis no rol de empreendimentos alvo, desde que referida inserção seja aprovada previamente em Assembleia Especial de Investidores de CRI ("AEI" ou "Assembleia"), pela maioria dos Titulares dos CRI em Circulação presentes na respectiva Assembleia, seja em primeira ou em segunda convocação, nos termos do Termo de Securitização. Neste caso, será necessário aditar o presente Termo de Emissão, o Termo de Securitização, e demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

3.17. Acompanhamento das Obras pelo Agente de Medição. Caberá à **Harca Engenharia Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 20.620.442/0001-48 ("Agente de Medição"), o acompanhamento e a realização das medições mensais das obras do Empreendimento Alvo, devendo disponibilizar à Securitizadora, mensalmente, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, o relatório de medição do avanço das obras do Empreendimento Alvo ("Relatório de Medição"). A Devedora poderá, a qualquer tempo, solicitar medições extraordinárias das obras do Empreendimento Alvo.

3.17.1 A Devedora, desde já, se compromete a disponibilizar ao Agente de Medição e/ou à Securitizadora, todos os livros, documentos, acessos e informações necessários à prestação dos serviços descritos neste Termo de Emissão em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação.

3.17.2 O Relatório de Medição disponibilizado no Anexo VIII contém o cronograma físico-financeiro indicativo das obras do Empreendimento Alvo ("Cronograma de Obras"), que será tomado como parâmetro nas verificações posteriores acerca do avanço das obras e objeto de análise para fins de liberação mensal do Fundo de Obras, como previsto na Cláusula 5.5. deste Termo de Emissão.

CLÁUSULA IV
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS NOTAS COMERCIAIS

4.1. Série

4.1.1. A Emissão será realizada em 6 (seis) séries, abrangendo as "Notas Comerciais da 1ª Série", as "Notas Comerciais da 2ª Série", as "Notas Comerciais da 3ª Série", as "Notas Comerciais da 4ª Série", as "Notas Comerciais da 5ª Série" e as "Notas Comerciais da 6ª Série".

4.2. Número da Emissão

4.2.1. O presente Termo de Emissão representa a 1ª (primeira) emissão de Notas Comerciais da Devedora.

4.3. Valor Total da Emissão

4.3.1. O valor total da Emissão é de R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) ("Valor Total da Emissão"), na Data de Emissão (conforme abaixo definida), observado que, diante da previsão de Montante Mínimo e da possibilidade de distribuição parcial dos CRI, na hipótese de esta ocorrer, serão canceladas Notas Comerciais em montante proporcional.

4.3.2. O Valor Total da Emissão será dividido da seguinte forma entre as Notas Comerciais de cada série: (i) as Notas Comerciais da 1ª Série terão valor total de R$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais), (ii) as Notas Comerciais da 2ª Série terão valor total de R$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais), (iii) as Notas Comerciais da 3ª Série terão valor total de R$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), (iv) as Notas Comerciais da 4ª Série terão valor total de R$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), (v) as Notas Comerciais da 5ª Série terão valor total de R$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), e (vi) as Notas Comerciais 6ª Série terão valor total de R$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais).

4.4. Quantidade de Notas Comerciais

4.4.1. Serão emitidas 40.000 (quarenta mil) Notas Comerciais, observado que, diante da previsão de Montante Mínimo e da possibilidade de distribuição parcial dos CRI, na hipótese de esta ocorrer, serão canceladas Notas Comerciais em montante proporcional.

4.4.2. A quantidade de Notas Comerciais será dividida da seguinte forma entre as Notas Comerciais de cada série: (i) 12.000 (doze mil) Notas Comerciais da 1ª Série, (ii) 8.000 (oito mil) Notas Comerciais da 2ª Série, (iii) 6.000 (seis mil) Notas Comerciais da 3ª Série, (iv) 4.000 (quatro mil) Notas Comerciais da 4ª Série, (v) 6.000 (seis mil) Notas Comerciais da 5ª Serie, e (vi) 4.000 (quatro mil) Notas Comerciais da 6ª Série.

4.5. Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais

4.5.1. O valor nominal unitário de cada Nota Comercial é de R$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

4.6. Procedimento de Colocação

4.6.1. As Notas Comerciais serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição, de forma que não estão sujeitas ao artigo 19 da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976 ou à Resolução CVM nº 160.

4.7. Data de Emissão das Notas Comerciais

4.7.1. Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Notas Comerciais é o dia abaixo indicado ("Data de Emissão", conforme aplicável a cada série):

a. Notas Comerciais da 1ª Série: 20 de agosto de 2025;
b. Notas Comerciais da 2ª Série: 21 de agosto de 2025;
c. Notas Comerciais da 3ª Série: 22 de setembro de 2025;
d. Notas Comerciais da 4ª Série: 23 de setembro de 2025;
e. Notas Comerciais da 5ª Série: 22 de outubro de 2025; e
f. Notas Comerciais da 6ª Série: 23 de outubro de 2025.

4.8. Prazo e Data de Vencimento

4.8.1 Ressalvadas as Hipóteses de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definidas), Resgate Antecipado Compulsório, Amortização Antecipada Compulsória, Amortização Antecipada Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo (conforme abaixo definido), nos termos deste Termo de Emissão, as Notas Comerciais terão os seguintes prazos e datas de vencimento ("Data de Vencimento", conforme aplicável a cada série):

a. Notas Comerciais da 1ª Série: 3.652 dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 20 de agosto de 2035;
b. Notas Comerciais da 2ª Série: 3.651 dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 20 de agosto de 2035;
c. Notas Comerciais da 3ª Série: 3.619 dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 20 de agosto de 2035;
d. Notas Comerciais da 4ª Série: 3.618 dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 20 de agosto de 2035;
e. Notas Comerciais da 5ª Série: 3.589 dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 20 de agosto de 2035; e
f. Notas Comerciais da 6ª Série: 3.588 dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 20 de agosto de 2035.

.

4.9. Forma e Comprovação de Titularidade das Notas Comerciais e Custódia das Notas Comerciais

4.9.1. As Notas Comerciais serão emitidas exclusivamente sob a forma escritural, e a sua titularidade será atribuída exclusivamente por meio de controle realizado nos sistemas informatizados do Escriturador, por meio de extrato de conta de depósito emitido pelo Escriturador, nos termos do Artigo 49 da Lei nº 14.195/21.

4.9.2. O Escriturador não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao titular das Notas Comerciais, assumindo apenas a obrigação de escriturar a titularidade das Notas Comerciais ora emitidas e pela custódia de 1 (uma) via original emitida eletronicamente deste Termo de Emissão.

4.9.3. Observado o disposto na Cláusula 2.5.5 acima, sempre que houver negociação das Notas Comerciais, o titular da Notas Comerciais anterior deverá comunicar o Escriturador acerca da negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo titular da Notas Comerciais.

4.9.4. Na hipótese de o Escriturador vir a ser descredenciado para a prestação dos serviços de escrituração das Notas Comerciais, a Devedora contratará novo escriturador para as Notas Comerciais, previamente aprovado pela Securitizadora, conforme deliberado pelos titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da data de descredenciamento, que será informada à Devedora pelo Escriturador no dia da ciência do ocorrido pelo Escriturador.

4.9.5. A Devedora obriga-se a entregar ao Escriturador das Notas Comerciais 1 (uma) via original emitida na forma eletrônica deste Termo de Emissão, para possibilitar-lhe prestar os serviços de custódia do presente Termo de Emissão, obrigando-se ainda a, sempre que houver aditamento ao presente Termo de Emissão, enviar ao Escriturador 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

4.9.6. O serviço de escrituração realizado pelo Escriturador deverá ser efetuado em sistemas que atendam aos seguintes requisitos: (i) comprovação da observância de padrões técnicos adequados, em conformidade com os Princípios para Infraestruturas do Mercado Financeiro do Bank for International Settlements (BIS), inclusive no que diz respeito à segurança, à governança e à continuidade de negócios; (ii) garantia de acesso integral às informações mantidas por si ou por terceiros por elas contratados para realizar atividades relacionadas com a escrituração; (iii) garantia de acesso amplo a informações claras e objetivas aos participantes do mercado, sempre observadas as restrições legais de acesso a informações; e (iv) observância de requisitos e emprego de mecanismos que assegurem a interoperabilidade com os demais sistemas de escrituração autorizados pela CVM.

4.10. Conversibilidade

4.10.1. As Notas Comerciais não serão conversíveis.

4.11. Local de Pagamento

4.11.1. Os pagamentos serão efetuados pela Devedora na conta corrente nº 40026-2, agência 7307 do Banco Itaú Unibanco S.A., conta do patrimônio separado dos CRI, de titularidade da Securitizadora ("Conta do Patrimônio Separado").

4.11.2. O pagamento do preço de integralização dos CRI pelos titulares dos CRI serão efetuados na conta corrente nº 40029-6, agência 7307 do Banco Itaú Unibanco S.A., conta de liquidação dos CRI, de titularidade da Securitizadora ("Conta de Liquidação").

4.12. Prorrogação dos Prazos

4.12.1. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos para pagamento de qualquer obrigação prevista ou decorrente da Emissão até o próximo Dia Útil subsequente, sem acréscimo de juros ou de qualquer outro encargo moratório aos valores a serem pagos, quando a data de tais pagamentos coincidir com sábado, domingo e feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

4.12.2. Considera-se "Dia(s) Útil(eis)" (i) com relação a qualquer pagamento realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer outro pagamento que não seja realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.

4.13. Renegociação

4.13.1. Qualquer alteração a este Termo de Emissão, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, nos termos e condições do Termo de Securitização.

4.13.1.1. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Especial de Investidores dos CRI para deliberar a alteração deste Termo de Emissão, sempre que tal alteração: **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, B3, Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais – ANBIMA e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Juntas Comerciais, pertinentes aos Documentos da Operação; **(ii)** decorrer da verificação de erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; **(iii)** seja necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros; ou **(iv)** seja necessária em virtude de aditamentos já expressamente previstos nos Documentos da Operação, em todo o caso, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares dos CRI.

4.13.2. Os atos e decisões relevantes a serem tomados decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses da Securitizadora, deverão ser obrigatoriamente comunicados por meio de envio de notificação/comunicação direta à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário.

CLÁUSULA V
PREÇO E FORMA DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

5.1. As Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas (i) pelo seu Valor

Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização; ou (ii) em uma Data de Integralização posterior, conforme o caso, pelo Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme descrito na Cláusula 6.2 abaixo, acrescido de Juros Remuneratórios, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou da última data de pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme o caso, até a data de sua efetiva integralização, observado que o valor de integralização das Notas Comerciais corresponderá ao exato valor de integralização dos CRI ("Preço de Integralização").

5.1.1. Os CRI poderão ser subscritos e integralizados com ágio ou deságio, a ser definido pela Securitizadora, na qualidade de distribuidora dos CRI, no ato da sua integralização, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI integralizados em uma mesma data, nos termos do artigo 61, §1ª, da Resolução CVM nº 160, em termos objetivos e em função das condições do mercado. Consequentemente, as Notas Comerciais serão integralizadas com ágio ou deságio correspondentes, conforme o caso.

5.1.2. Os investidores dos CRI que manifestarem interesse na subscrição dos CRI por meio do envio de intenção de investimento e que tiverem suas intenções alocadas, estarão dispensados da apresentação do boletim de subscrição, sendo certo que a intenção de investimento preenchida pelo Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata o artigo 9º da Resolução CVM 160 ("Documento de Aceitação"). A utilização de um documento de aceitação da Oferta não é exigida em relação a Investidores Profissionais, nos termos do parágrafo 3º do artigo 9º da Resolução CVM 160.

5.1.3. A integralização dos CRI será realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, conforme estabelecido no Documento de Aceitação, se houver, ou na data estipulada em compromisso de investimento, posteriormente ao ato da subscrição, pelo preço de integralização dos CRI.

5.2. As Notas Comerciais serão subscritas nesta data, pela Securitizadora, e serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, exclusivamente com os recursos oriundos da integralização dos CRI, em uma ou mais datas e tranches (cada uma, uma "Data de Integralização" e "Integralizações", respectivamente).

5.3. Retenções e Descontos das Integralizações. As Partes, desde já, convencionam que, da integralização que ocorrer na primeira Data de Integralização ("Primeira Integralização"), deverão ser retidos na Conta do Patrimônio Separado e/ou descontados os valores a seguir descritos:

(i) o valor de R$ 2.211.108,27 (dois milhões, duzentos e onze mil, cento e oito reais e vinte e sete centavos), para pagamento das despesas iniciais (*flat)*, conforme descritas no Anexo IV a este Termo de Emissão ("Despesas Iniciais");

(ii) o valor de R$ 319.463,50 (trezentos e nove mil, setecentos e noventa reais

e setenta e quatro centavos), necessário à constituição do fundo de reserva, que será retido na Conta do Patrimônio Separado ("Valor Inicial do Fundo de Reserva"), sendo certo que, até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, deverá ser, a todo momento, equivalente a, no mínimo, as 3 (três) parcelas de Remuneração imediatamente subsequentes ("Valor Mínimo do Fundo de Reserva"). As regras para utilização, recomposição e investimento dos recursos que compõem o Fundo de Reserva, dentre outras disposições, constam da Cláusula 7.5 abaixo ("Fundo de Reserva"); e

(iii) o valor de R$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), necessário à constituição do fundo de despesas, que será retido na Conta do Patrimônio Separado ("Valor Inicial do Fundo de Despesas"), sendo certo que, até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, deverá ser, a todo momento, equivalente a, no mínimo, R$ 60.000,00 (sessenta mil reais)("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"). As regras para utilização, recomposição e investimento dos recursos que compõem o Fundo de Despesas, dentre outras disposições, constam da Cláusula 7.6 abaixo ("Fundo de Despesas").

5.3.1. O Valor Mínimo do Fundo de Reserva e o Valor Mínimo do Fundo de Despesas deverão ser recompostos, prioritariamente, com os recursos decorrentes dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e, caso estes sejam insuficientes, por recursos das Integralizações, e, em último caso, caso as retenções acima previstas não sejam suficientes para a recomposição, por aporte direto da Devedora na Conta do Patrimônio Separado, com recursos próprios, em até 05 (cinco) Dias Úteis após solicitação da Securitizadora, mediante TED (Transferência Eletrônica Disponível) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes, sob pena de configuração de Hipótese de Vencimento Antecipado.

5.3.2. Serão retidos das Integralizações subsequentes (após a 1ª integralização) os valores necessários para recomposição do Fundo de Despesas e/ou do Fundo de Reserva, bem como o valor equivalente à comissão de distribuição devida à MONTE BRAVO MERCADO DE CAPITAIS CONSULTORIA LTDA., inscrita no CNPJ 44.263.225/0004-06 ("MB"), equivalente à diferença integral da somatória de cada parcela de Juros e Amortização das Notas Comerciais da 3ª 4ª, 5ª e 6ª Séries calculados pela remuneração de 11,00% a.a (onze por cento) e posteriormente trazidos a valor presente pelos Juros Remuneratórios de cada Série e pelo valor de liquidação financeira de cada série ("Compressão De Taxas"), nos termos da Cláusula 7.2.1 do Contrato de Distribuição.

5.4. Liberação à Devedora do Valor da Emissão. Os recursos objeto das Integralizações, líquidos das retenções e descontos indicados nas Cláusulas 5.3. e 5.3.1. acima, sem a incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades, serão integralmente retidas em um fundo de obras na Conta do Patrimônio Separado ("Fundo de Obras") e serão liberados à Devedora conforme disposto a seguir.

5.4.1. Primeira Liberação de Recursos. A primeira liberação dos recursos retidos no

Fundo de Obra à Devedora pela Securitizadora ocorrerá mediante a Transferência Eletrônica Disponível – TED ou Pix para a conta corrente nº 577233531-2, agência 4248, OP: 1292, mantida junto à Caixa Econômica Federal, de titularidade da Devedora ("Conta de Livre Movimentação") em até 2 (dois) Dias Úteis após a verificação, pela Securitizadora, do atendimento cumulativo das seguintes condições ("Condições Precedentes Primeira Liberação"):

a) Perfeita formalização dos Documentos da Operação (com exceção do Anúncio de Encerramento), entendendo-se como tal a sua assinatura (incluindo seus anexos, quando for o caso) pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes;

b) Registro na JUCEB das Aprovações Societárias, todas necessárias para a realização da Operação de Securitização e a outorga das Garantias, conforme o caso, bem como a assunção de todas as obrigações assumidas nos Documentos da Operação;

c) Registro do presente Termo de Emissão perante o RTD Competente;

d) Registro do Contrato de Cessão Fiduciária perante o RTD Competente;

e) Prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis competente;

f) Contratação ou aprovação de contratação pela Devedora, conforme aplicável, de todos os prestadores de serviço necessários para a realização da Emissão, incluindo, Agente de Monitoramento e Agente de Medição previamente aprovado entre as Partes, a assessoria jurídica, Agente Fiduciário, Instituição Custodiante, Securitizadora, dentre outros necessários à Emissão;

g) Recebimento de uma via digital do relatório definitivo de auditoria legal (*due diligence*) realizada pelo assessor legal da Operação de Securitização, devidamente assinado, sem o apontamento de ressalvas, averiguando a possibilidade desta Emissão e a possibilidade de outorga das Garantias, 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;

h) Recebimento pela Securitizadora da *Legal Opinion* elaborada e assinada com certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil pelo assessor legal da Operação, atestando, sem o apontamento de ressalvas, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a consistência das informações fornecidas pelas partes, com base nas informações apresentadas, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das

obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação;

i) A emissão e subscrição de CRI em montante suficiente para efetivar o pagamento do montante objeto da primeira liberação;

j) Registro do Termo de Securitização perante a B3; e

k) Envio de declaração emitida pela Devedora e pelos Fiadores à Securitizadora na forma da minuta constante do Anexo V a este Termo de Emissão.

5.4.2. Liberação de Recursos Subsequentes. Sem prejuízo das liberações de recursos à Devedora previstas neste Termo e no Termo de Securitização, inclusive nos termos da Ordem de Pagamentos (conforme definido no Termo de Securitização),a liberação das demais parcelas dos recursos retidos no Fundo de Obra à Devedora ocorrerá mensalmente, em até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento do Relatório de Medição (conforme abaixo definido) ("Data de Liberação"), no montante necessário para reembolsar a Devedora dos valores incorridos no desenvolvimento do Empreendimento Alvo no mês imediatamente precedente, mediante Transferência Eletrônica Disponível – TED para a Conta de Livre Movimentação, desde que verificado, pela Securitizadora, o atendimento cumulativo das seguintes condições ("Condições Precedentes Liberações Subsequentes" e, quando em conjunto com as Condições Precedentes Primeira Liberação, apenas "Condições Precedentes"):

(i) Atendimento cumulativo das Condições Precedentes Primeira Liberação;

(ii) A apresentação, pelo Agente de Medição (conforme abaixo definido), de Relatório de Medição (conforme abaixo definido) em que não conste apontamento de atraso acumulado das obras do Empreendimento Alvo superior a 10 (dez pontos percentuais), comparativamente ao Cronograma de Obras;

(iii) A integralização de CRI em montante equivalente ao valor de cada liberação; e

(iv) Atendimento à Razão Mínima de Garantia, nos termos da Cláusula 7.10.1 abaixo.

5.4.2.1. Adiantamentos. A Devedora poderá solicitar adiantamentos para aquisição de materiais e/ou serviços para entrega futura ("Adiantamentos"), desde que apresente à Securitizadora e ao Agente de Medição a descrição dos materiais e/ou serviços a serem pagos com tais recursos, as notas fiscais respectivas e o contrato de aquisição de tais materiais e/ou serviços.

5.4.2.1.1. Os Adiantamentos previstos acima deverão ser realizados com 2 (dois) Dias Úteis contados da data de aprovação do Agente de Medição, e deverão observar o limite máximo acumulado total de R$7.000.000,00 (sete milhões de reais) a serem

descontados, bem como o limite máximo do item do orçamento apresentado inicialmente, sendo certo que sua liberação pela Securitizadora ficará sujeita à aprovação pelo Agente de Medição, observado que a utilização de tais recursos oriundos dos Adiantamentos, observado o limite, poderão ser liberados à Devedora sem necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI.

5.4.2.1.2. O valor dos Adiantamentos será deduzido do Fundo de Obras a partir da data em que for liberado à Devedora, deixando de estar disponíveis para novos desembolsos do Fundo de Obras, independentemente de eventuais perecimentos, inocuidades, extravios, inadequações ou qualquer outro motivo que impeça a utilização dos materiais e/ou serviços adquiridos com recursos do Adiantamento na obra do Empreendimento.

5.4.2.1.3. Os pagamentos dos serviços e materiais a serem adquiridos com os recursos dos Adiantamentos serão realizados diretamente pela Devedora, e os respectivos comprovantes dos pagamentos aos fornecedores/prestadores deverão ser entregues à Securitizadora, com cópia ao Agente de Medição, até a data da próxima liberação do Fundo de Obras imediatamente subsequente ao da liberação de um Adiantamento, sendo certo que a respectiva liberação não ocorrerá caso tais comprovantes não sejam enviados. A Securitizadora também poderá fazer pagamento direto aos fornecedores, por conta e ordem da Devedora.

5.4.2.1.4. Adicionalmente, será liberado à Devedora, após a integralização dos CRI da 1ª Série (conforme definido no Termo de Securitização), a título de Adiantamento, o montante de R$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), após o qual será descontado, dos valores devidos à Devedora em cada uma das demais liberações de recursos, o montante equivalente ao percentual de 10,7917% (dez inteiros e sete mil novecentos e dezessete milésimos por cento) de cada evolução físico-financeira auferida das obras do Empreendimento Alvo.

5.5. Investimentos Permitidos. Os valores decorrentes da integralização das Notas Comerciais, do Fundo de Reserva, do Fundo de Despesas e do Fundo de Obras, enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado poderão ser aplicados pela Securitizadora em investimentos de renda fixa, de liquidez diária, podendo ser títulos de emissão do Tesouro Nacional, fundo de investimento com perfil conservador gerenciados pelo Banco Itaú Unibanco S.A. ou certificados e recibos de depósito bancário de emissão do Banco Itaú Unibanco S.A. ("Investimentos Permitidos"). Sendo que todo o rendimento líquido de impostos será de propriedade do Patrimônio Separado e após a quitação do CRI, da Devedora.

5.5.1. A Securitizadora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por não cumprimento de ordens de investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, salvo aqueles decorrentes de dolo e/ou culpa da Securitizadora, seus

respectivos diretores ou empregados.

5.5.2. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Securitizadora à Devedora, serão realizadas com os rendimentos líquidos de tributos, taxas e/ou tarifas, declarando-se ciente a Devedora que tais retenções e eventual direito à sua restituição ou compensação, competem exclusivamente à Securitizadora, na qualidade de titular de tais investimentos.

CLÁUSULA VI
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO, ORDEM DE PAGAMENTOS E AMORTIZAÇÃO DAS NOTAS COMERCIAIS

6.1. Atualização Monetária

6.1.1. O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente ("Atualização Monetária") a partir da primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a próxima data de Data de Pagamento (exclusive), pela variação positiva acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA"), calculado de forma *pro rata temporis,* base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo que o produto da Atualização Monetária das Notas Comerciais será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), seguindo a seguinte fórmula:

$$\mathbf{VNa = VNe \times C}$$

onde:

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

VNe = Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, após amortização ou atualização monetária a cada período, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

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

NIk = Valor do número-índice do IPCA referente ao segundo mês anterior ao mês da data de pagamento em questão. Exemplificativamente, para a primeira data de

pagamento, no mês de fevereiro, será utilizado o número índice do IPCA do mês de dezembro, divulgado no mês de janeiro.

NIk-1 = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao mês "k";

dup = Número de Dias Úteis existente entre (a) a primeira Data de Integralização ou a última data de pagamento das Notas Comerciais, conforme estabelecidas no Anexo I ("Data de Pagamento") (inclusive), o que ocorrer por último, e (b) a data de cálculo (exclusive), sendo "dup" um número inteiro. Exclusivamente no primeiro dup será acrescido um prêmio de 2 (dois) Dias Úteis.

dut = Número de Dias Úteis entre a última (inclusive) e a próxima data de pagamento (exclusive), sendo DUT um número inteiro. Para o primeiro dut, será considerado 23 (vinte e três) dias.

Sendo que:

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

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

(ii) os fatores resultantes da expressão $\left(\frac{\mathrm{NI_k}}{\mathrm{NI_{k-1}}}\right)^{\frac{\mathrm{dup}}{\mathrm{dut}}}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

6.1.2. Indisponibilidade do IPCA. No caso de indisponibilidade do IPCA, a aplicação do IPCA observará o disposto abaixo:

(i) Na hipótese de não divulgação do Nik, até a Data de Pagamento, por qualquer razão, impossibilitando, portanto, o cálculo final do valor então devido pela aplicação do fator acumulado da variação do IPCA, será aplicada a última variação do índice conhecida, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades quando da divulgação posterior do índice que seria aplicável, por parte da Devedora;

(ii) Caso o IPCA, por qualquer motivo, deixe de ser publicado durante o prazo da Emissão ou tenha a sua aplicação proibida por prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para a sua apuração e/ou divulgação, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais passará a ser atualizado por qualquer outro índice que venha a substituí-lo, por força de lei ou regulamento aplicável à hipótese ou, ainda, na ausência de índice de correção legalmente previsto, pelo IPC, ou, na

ausência deste, pelo INPC. Caso não haja a divulgação de índice substituto, dentro do prazo acima, e, ainda, também não estejam sendo divulgados o IPC e o INPC, deverá ser convocada pela Securitizadora, em até 5 (cinco) contados do fim do prazo de 10 (dez) dias retromencionado, Assembleia Especial de Investidores dos CRI, observados os procedimentos previstos no Termo de Securitização, para deliberar sobre a ratificação de índice substituto ao IPCA previamente eleito de comum acordo entre a Devedora e a Securitizadora;

(iii) Tanto o IPCA, quanto o novo índice citado no item (iii), acima, e os eventuais outros índices deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo; e

(iv) Caso não haja acordo sobre o novo índice ou em caso de ausência de quórum de instalação em segunda convocação e/ou de ausência de quórum de deliberação, a Devedora deverá resgatar a integralidade das Notas Comerciais, com o consequente cancelamento dos CRI, no prazo de 30 (trinta) dias após a data em que se verificar a impossibilidade de um acordo ou na data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, mediante o pagamento do saldo devedor das Notas Comerciais, calculado conforme este Termo de Emissão, de forma *pro rata temporis*. Caso o IPCA volte a ser publicado ou o índice substituto legalmente estabelecido, o IPC e/ou o INPC sejam divulgados anteriormente à data para a qual a primeira instalação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI foi convocada, considerar-se-á que referida Assembleia Especial de Investidores dos CRI perdeu o seu objeto, dispensando-se a sua realização, de modo que o índice em questão voltará a ser o índice de atualização monetária dos CRI ou o novo índice aqui citado, conforme o caso, a ser utilizada para cálculo nesta situação será o último disponível.

6.2. Juros Remuneratórios

6.2.1. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes aos percentuais indicados na tabela abaixo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até data do efetivo pagamento, calculados de acordo com a fórmula abaixo descrita ("Juros Remuneratórios" ou "Remuneração").

Série	Taxa
Notas Comerciais da 1ª Série	9,5000% (cinco inteiros e cinco mil milésimos por cento) ao ano
Notas Comerciais da 2ª Série	10,0000% (dez inteiros por cento) ao ano

Notas Comerciais da 3ª Série	9,5001% (cinco inteiros e cinco mil e um milésimos por cento) ao ano
Notas Comerciais da 4ª Série	10,0001% (dez inteiros e um décimo de milésimo por cento) ao ano
Notas Comerciais da 5ª Série	9,5002% (cinco inteiros e cinco mil e dois milésimos por cento) ao ano
Notas Comerciais da 6ª Série	10,0002% (dez inteiros e dois décimos de milésimo por cento) ao ano

J = VNa x [FatorJuros - 1]

Sendo que:

J = valor unitário de juros acumulado no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

$$FatorJuros = \left\{\left[(taxa + 1)^{\frac{DuP}{252}}\right]\right\}$$

Onde:

taxa = indicada na tabela subsequente à Cláusula 6.2.1. acima;

DuP = conforme acima definido.

6.2.2. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência das Hipóteses de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, Amortização Antecipada Compulsória, Resgate Antecipado Compulsório ou do Resgate Antecipado Facultativo, os Juros Remuneratórios serão pagos, mensalmente, até a Data de Vencimento, conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo I ao presente Termo de Emissão, sendo o último pagamento devido na Data de Vencimento ("Data(s) de Pagamento da Remuneração" ou "Data(s) de Pagamento dos Juros Remuneratórios").

6.3. Amortização Programada do Valor Total da Emissão

6.3.1. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência das Hipóteses de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, Amortização Antecipada Compulsória, Resgate Antecipado Compulsório, Amortização Antecipada Facultativa ou do Resgate Antecipado Facultativo, nos termos deste Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário

Atualizado das Notas Comerciais será amortizado mensalmente, conforme previsto no Anexo I deste Termo de Emissão, sendo o último pagamento devido na Data de Vencimento, a ser calculada nos termos da fórmula abaixo, cujo resultado será apurado pela Securitizadora ("Amortização Programada"):

$$Aai = VNa \times Tai$$

onde:

Aai = Valor unitário da i-ésima parcela de Amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima; e

Tai = Taxa da i-ésima parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado, informado com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados nos termos estabelecidos no Anexo I abaixo deste Termo de Emissão.

6.4. Ordem de Pagamentos

6.4.1. Em razão da vinculação das Notas Comerciais aos CRI, os Créditos Imobiliários deverão ser aplicados para pagamento das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, de acordo com a ordem de prioridade de pagamentos prevista no Termo de Securitização.

6.4.2. Caso a Devedora não realize o pagamento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado e os recursos nela depositados, decorrentes dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, sejam insuficientes para tanto, a Devedora deverá aportar o montante necessário na Conta do Patrimônio Separado em até 2 (dois) Dias Úteis da notificação que lhe for enviada pela Securitizadora nesse sentido. Caso a Devedora não aporte os recursos no prazo indicado pela Securitizadora na notificação, a Securitizadora deverá utilizar os recursos existentes no Fundo de Reserva para o pagamento integral dos valores devidos.

6.4.3. Após a liquidação integral das Obrigações Garantidas e encerrado o Patrimônio Separado, a Securitizadora deverá transferir a totalidade do saldo dos recursos do Fundo de Despesas, do Fundo de Obras e do Fundo de Reserva, se houver, para a Conta de Livre Movimentação, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de liquidação integral das Obrigações Garantidas, sendo certo que referidos recursos a serem restituídos abrangerão eventuais rendimentos líquidos obtidos com os Investimentos Permitidos.

6.5. Amortização Antecipada Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais

6.5.1. A partir da data da Primeira Integralização, até a Data de Vencimento, a

Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar a amortização antecipada facultativa das Notas Comerciais, limitada a 98% (noventa e oito por cento) de seu respectivo Valor Nominal Unitário Atualizado, ou de seu saldo ("Amortização Antecipada Facultativa"), ou o resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais ("Resgate Antecipado Facultativo"), mediante o pagamento, parcial ou integral, conforme aplicável, do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, acrescido (i) dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis* nos termos deste Termo de Emissão; (ii) Encargos Moratórios, se for o caso; e (iii) apenas se ocorrer até 15 de setembro de 2028 (inclusive), de prêmio equivalente a 1,00% (um inteiro por cento), multiplicado pela *Duration* (conforme abaixo definido), multiplicado pelo Saldo Devedor dos CRI ou saldo a ser amortizado extraordinariamente (incluindo eventual Remuneração antecipada), conforme o caso ("Prêmio"), observadas as definições abaixo.

• "Duration" = equivale à somatória da ponderação dos prazos de vencimento de cada pagamento da Remuneração das Notas Comerciais, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo.

$$D_a = \frac{\sum_{k=1}^{n} \frac{PMT_k}{(1+i)^{\frac{du_k}{252}}} \; x \; du_k}{SD} \; x \frac{1}{252}$$

onde:
n = número total de pagamentos considerados.
k = o número de referência de cada um dos pagamentos.
PMTk = soma de cada parcela de Juros Remuneratórios e Amortização Programada.
i = Juros Remuneratórios dos CRI, definidos com 9 casas decimais.
duk = número de dias úteis a decorrer entre a data de pagamento antecipado até a data de cada pagamento.
SD = Saldo devedor dos CRI no dia do respectivo pagamento antecipado.

6.5.2. A Devedora deverá comunicar à Securitizadora a sua intenção de realizar a Amortização Antecipada Facultativa e/ou o Resgate Antecipado Facultativo, com cópia ao Agente Fiduciário, mediante notificação prévia de, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da data da Amortização Antecipada Facultativa e/ou do Resgate Antecipado Facultativo, devendo constar (i) a solicitação para que a Securitizadora realize e o Agente Fiduciário valide os cálculos referentes ao Prêmio; (ii) a data estimada da Amortização Antecipada Facultativa e/ou do Resgate Antecipado Facultativo e pagamento à Securitizadora, que deverá ser, necessariamente, uma Data de Pagamento da Remuneração; (iii) local de sua realização; e (iv) qualquer outra informação relevante à Devedora para conhecimento da Securitizadora e do Agente Fiduciário.

6.5.2.1. A Devedora poderá desistir da Amortização Antecipada Facultativa e/ou de Resgate Antecipado Facultativo desde que comunique a desistência com pelo menos 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data informada na comunicação acima. Caso não haja notificação nesse sentido, a comunicação de Amortização Antecipada Facultativa e/ou de Resgate Antecipado Facultativo tornar-se-á irrevogável e irretratável, hipótese em que a Devedora estará obrigada a realizar a Amortização Antecipada Facultativa e/ou o Resgate Antecipado Facultativo, conforme aplicável, sob pena de caracterização de uma Hipótese de Vencimento Antecipado.

6.5.2.2. Analogamente, a Devedora poderá solicitar a prorrogação da data inicialmente estimada para a Amortização Antecipada Facultativa e/ou o Resgate Antecipado Facultativo em até 10 (dez) Dias Úteis antes da data da Amortização Antecipada Facultativa e/ou do Resgate Antecipado Facultativo, desde que comunique a prorrogação com, pelo menos, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da referida data. Caso não haja comunicado nesse sentido, a comunicação de Amortização Antecipada Facultativa e/ou de Resgate Antecipado Facultativo original tornar-se-á irrevogável e irretratável, hipótese em que a Devedora estará obrigada a realizar a Amortização Antecipada Facultativa e/ou o Resgate Antecipado Facultativo, conforme aplicável, sob pena de caracterização de uma Hipótese de Vencimento Antecipado.

6.5.3. A Amortização Antecipada Facultativa e o Resgate Antecipado Facultativo deverão ser realizados mediante aporte direto de recursos próprios pela Devedora na Conta do Patrimônio Separado.

6.5.4. A Amortização Antecipada Facultativa deverá abranger, igualmente, todas as Notas Comerciais e os valores pagos a título de Amortização Antecipada Facultativa serão sempre imputados de forma proporcional às Notas Comerciais, de forma automática e independentemente de qualquer formalidade adicional, mantendo-se inalteradas as datas de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado.

6.5.5. Na ocorrência do Resgate Antecipado Facultativo, caso a destinação dos recursos não tenha sido integralmente realizada, a Devedora permanecerá obrigada a comprová-la.

6.6. Amortização Antecipada Compulsória e Resgate Total Compulsório

6.6.1. A partir da presente data e até a integral liquidação dos CRI, as Notas Comerciais deverão ser amortizadas extraordinariamente, de forma compulsória, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado, ou resgatadas antecipadamente, de forma total e compulsória, conforme o caso, com a consequente amortização antecipada dos CRI ou resgate antecipado dos CRI, respectivamente, mensalmente, nas seguintes hipóteses ("Amortização Antecipada Compulsória" ou "Resgate Total Compulsório", respectivamente):

(i) caso, em determinada Data de Verificação, seja constatado o descumprimento da Razão Mínima de Garantia, e seja constatada a existência de recursos remanescentes na Conta do Patrimônio Separado após o cumprimento da Ordem de Pagamentos prevista no Termo de Securitização ("Excedente"), caso em que o Excedente deverá ser direcionado à Amortização Antecipada Compulsória ou Resgate Total Compulsório das Notas Comerciais, no limite do necessário ao restabelecimento da Razão Mínima de Garantia, o que na respectiva Data de Pagamento imediatamente subsequente;

(ii) caso, em determinada Data de Verificação, seja constatado o descumprimento da Razão Mínima de Garantia, e não seja constatada a existência de Excedente na Conta do Patrimônio Separado, caso em que a Devedora deverá realizar aporte na Conta do Patrimônio Separado, com recursos próprios, com vistas a realizar a Amortização Antecipada Compulsória das Notas Comerciais na dimensão necessária para que a Razão Mínima de Garantia seja restabelecida;

(iii) caso, em determinada Data de Verificação, seja constatado o descumprimento da Razão Mínima de Garantia, e, diante da conclusão das obras do Empreendimento Alvo, haja Saldo Remanescente no Fundo de Obras (conforme abaixo definido), caso em que a Securitizadora deverá utilizar o Saldo Remanescente no Fundo de Obras para Amortização Antecipada Compulsória ou Resgate Total Compulsório /no limite do montante necessário ao restabelecimento da Razão Mínima de Garantia, após o que comunicará à Devedora acerca do saldo remanescente e seguirá com o procedimento descrito na Cláusula 7.7.3 abaixo;

(iv) caso, nos termos da Cláusula 6.1.2, (iv) acima, não haja acordo sobre o novo índice ou em caso de ausência de quórum de instalação em segunda convocação e/ou de ausência de quórum de deliberação, no prazo de 30 (trinta) dias após a data em que se verificar a impossibilidade de um acordo ou na data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro; e

(v) caso seja verificado, por meio do Relatório de Espelhamento, o pagamento antecipado de parcela dos Créditos Cedidos Fiduciariamente — entendida como aquela com vencimento em mês futuro, mas quitada no mês de competência anterior (por exemplo, parcela com vencimento em janeiro de 2026 paga em agosto de 2025) —, tais recursos deverão ser destinados, no mês subsequente ao pagamento, à Amortização Antecipada Compulsória ou ao Resgate Total Compulsório, conforme aplicável.

6.6.2. A Amortização Antecipada Compulsória para fins de recomposição da Razão

Mínima de Garantia mediante aporte da Devedora deverá ocorrer no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento, pela Devedora, de comunicação enviada pela Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, cientificando-a do descumprimento da Razão Mínima de Garantia, sendo certo que a Amortização Antecipada Compulsória deverá ocorrer sempre em uma Data de Pagamento.

6.6.3. Na comunicação de que trata a cláusula acima deverá constar, no mínimo, as seguintes informações: **(i)** a data efetiva da Amortização Antecipada Compulsória e pagamento à Securitizadora; **(ii)** a estimativa do valor da Amortização Antecipada Compulsória; **(iii)** a descrição comprovando a verificação do descumprimento da Razão Mínima de Garantia em questão; e **(iv)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Antecipada Compulsória.

6.6.4. Os valores devidos deverão ser acrescidos dos demais tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e encargos contratuais e legais previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures, se aplicável.

6.6.5. A Amortização Antecipada Compulsória deverá abranger igualmente todas as Notas Comerciais e será limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais.

6.6.6. Os valores pagos a título de Amortização Antecipada Compulsória serão sempre imputados de forma proporcional às Notas Comerciais, de forma automática e independentemente de qualquer formalidade adicional, mantendo-se inalteradas as datas de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado.

6.7. Encargos Moratórios

6.7.1. Ocorrendo atraso no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora, incluindo, sem limitação, o pagamento da Remuneração e/ou do resgate e/ou da Hipótese de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais e/ou pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado, os débitos em atraso e não pagos pela Devedora, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, desde a data do descumprimento, ficarão sujeitos, além da Remuneração, à multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor total devido ("Encargos Moratórios").

CLÁUSULA VII
DAS GARANTIAS

7.1. Das Garantias

7.1.1. Em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento de todas as obrigações principais e/ou acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas relativas às Notas Comerciais

e demais obrigações pecuniárias ou não assumidas pela Devedora e/ou pelos Fiadores nos termos dos Documentos da Operação e seus eventuais aditamentos, o que inclui, mas não se limita, o pagamento integral das Notas Comerciais, dos CRI e das despesas da Oferta conforme estabelecido neste Termo de Emissão e no Termo de Securitização, assim como o Valor Nominal Unitário, a Atualização Monetária, a Remuneração, bem como todos e quaisquer outros pagamentos devidos pela Devedora, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, Encargos Moratórios, multas, penalidades moratórias, seguros, prêmios, despesas, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios, e qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e recebimento, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e pelos titulares de CRI, dos valores a eles devidos nas condições constantes deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação ("Obrigações Garantidas"), a Devedora se obrigou com a constituição, em favor da Securitizadora, das garantias abaixo descritas.

7.1.2. A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Devedora se escusar ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas ou de qualquer forma retardar a execução das Garantias conforme previsão do Termo de Securitização.

7.2. Cessão Fiduciária

7.2.1. Sem prejuízo das demais garantias previstas neste Termo de Emissão, em garantia das Obrigações Garantidas, será constituída, a cessão fiduciária, nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária ("Contrato de Cessão Fiduciária"), de determinados direitos creditórios de titularidade da Devedora, decorrentes da comercialização, presente ou futura, das unidades integrantes do Empreendimento Alvo descritos no Contrato de Cessão Fiduciária e formalizadas por meio de contratos imobiliários já formalizados e a serem formalizados entre a Devedora e os respectivos adquirentes ("Contratos Imobiliários"), bem como de eventual sobejo da excussão de garantia constituída sobre o imóvel objeto da matrícula imóvel objeto de matrícula nº 9.388 do Ofício do Registro e Imóveis de Santa Cruz Cabrália/BA ("Créditos Cedidos Fiduciariamente" e "Cessão Fiduciária", respectivamente).

7.2.2. No âmbito da Operação de Securitização, será contratada a **NEO SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 17.409.378/0001-46, para a prestação de serviços de monitoramento e acompanhamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, conforme mais em descrito no Contrato de Cessão Fiduciária

("Agente de Monitoramento"), nos termos do "*Contrato de Prestação de Serviços de Administração Financeira Imobiliária"*, a ser celebrado entre a Devedora, o Agente de Monitoramento e a Securitizadora ("Contrato de Monitoramento").

7.2.3.1. Nos termos do Contrato de Monitoramento, o Agente de Monitoramento deverá, até o dia 10 (dez) de cada mês, ou no Dia Útil imediatamente subsequente caso não seja um Dia Útil, disponibilizar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, relatório contendo as informações que atestem a verificação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, o histórico da auditoria financeira e jurídica realizada com relação aos Créditos Cedidos Fiduciariamente, a adimplência dos Contratos Imobiliários e a Razão Mínima de Garantia ("Relatório de Monitoramento").

7.2.3.2.A fim de viabilizar a disponibilização do Relatório de Monitoramento acima indicado, a Devedora deverá fornecer ao Agente de Monitoramento toda a documentação que se faça necessária à confecção de referido documento até o dia 05 (cinco) de cada mês, ou no Dia Útil imediatamente subsequente caso não seja um Dia Útil, conforme indicado no Contrato de Monitoramento.

7.3. Alienação Fiduciária de Imóvel

7.3.1. Sem prejuízo das demais garantias previstas neste Termo de Emissão, em garantia das Obrigações Garantidas, será constituída a alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 9.388 do Ofício do Registro de Imóveis de Santa Cruz Cabrália/BA ("Imóvel Alienado Fiduciariamente"), onde é desenvolvido o Empreendimento Alvo, nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, nesta data ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel" e "Alienação Fiduciária de Imóvel", respectivamente).

7.4. Fiança

7.5.1. Cada Fiador aceita o presente Termo de Emissão e obriga-se, na qualidade de Fiador e principal pagador, pelo fiel e exato cumprimento das Obrigações Garantidas de forma irrevogável e irretratável, renunciando, neste ato, expressamente aos benefícios de ordem, direitos e/ou faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 277, 333, parágrafo único, 364, 366, 824, 827, 829, parágrafo único, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, e dos artigos 130, 131 e 794 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 ("Código de Processo Civil"), responsabilizando-se, solidariamente com a Devedora, pelo fiel e exato cumprimento de todas as Obrigações Garantidas ("Fiança").

7.5.2. Cada Fiador se obriga a, independentemente de qualquer pretensão, ação, disputa ou reclamação que a Devedora venha a ter ou exercer em relação às suas obrigações, pagar a totalidade do valor das Obrigações Garantidas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de comunicação por escrito enviada

pela Securitizadora informando a falta de pagamento de qualquer das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora neste Termo de Emissão, exceto se a obrigação for suspensa por decisão judicial.

7.5.3. Todos e quaisquer pagamentos realizados por cada Fiador em relação à Fiança serão efetuados fora do âmbito da B3, livres e líquidos, sem a dedução de quaisquer tributos, impostos, taxas, contribuições de qualquer natureza, encargos ou retenções, presentes ou futuros, bem como de quaisquer juros, multas ou demais exigibilidades fiscais, devendo algum Fiador pagar as quantias adicionais que sejam necessárias para que a Securitizadora receba, após tais deduções, recolhimentos ou pagamentos, uma quantia equivalente à que teria sido recebida se tais deduções, recolhimentos ou pagamentos não fossem aplicáveis.

7.5.4. A Fiança aqui referida é prestada por cada Fiador em caráter irrevogável e irretratável e permanecerá em vigor até a quitação integral das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido).

7.5.4.1. Caso os Fiadores recebam qualquer valor da Devedora em decorrência de qualquer valor que tiverem honrado nos termos deste Termo de Emissão antes da integral quitação das Obrigações Garantidas, os Fiadores obrigam-se a comunicar à Securitizadora a esse respeito e repassar, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data de seu recebimento, tal valor para pagamento à Securitizadora.

7.5.5. Cada Fiador renuncia à sub-rogação nos direitos de crédito correspondentes às obrigações assumidas nesta Cláusula até a liquidação integral das Obrigações Garantidas. Assim, na hipótese de excussão da presente garantia, o Fiador em questão não terá qualquer direito de reaver da Devedora qualquer valor decorrente da execução da Fiança até a liquidação integral das Obrigações Garantidas. Após a liquidação integral das Notas Comerciais, cada Fiador fará jus ao recebimento dos valores desembolsados em favor da Devedora em decorrência da Fiança, se for o caso.

7.5.6. A Fiança poderá ser excutida e exigida pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário quantas vezes forem necessárias até a integral e efetiva liquidação das Obrigações Garantidas.

7.5.7. A Fiança permanecerá válida e plenamente eficaz, em caso de aditamentos, alterações e quaisquer outras modificações das condições fixadas neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação, incluindo, sem limitar, em razão de: (i) qualquer extensão de prazo ou acordo entre a Devedora e a Securitizadora; (ii) qualquer novação ou não exercício de qualquer direito da Securitizadora contra a Devedora; e (iii) bem como em caso de qualquer limitação ou incapacidade da Devedora, inclusive seu pedido de recuperação extrajudicial, pedido de recuperação judicial ou falência.

7.5.8. A Fiança foi devidamente consentida de boa-fé por cada Fiador, nos termos

das disposições legais aplicáveis, sendo que nenhuma objeção ou oposição da Devedora poderá ser admitida ou invocada pelos Fiadores com o objetivo de escusar-se do cumprimento de suas obrigações assumidas neste Instrumento.

7.5.9. Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pela Securitizadora, dos prazos para execução de quaisquer garantias constituídas em favor da Securitizadora não ensejará, sob hipótese alguma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui prevista.

7.5.10. A Fiança ora prestada considera-se prestada a título oneroso, uma vez que os Fiadores pertencem ao mesmo grupo econômico da Devedora, de forma que possuem interesse econômico no resultado da operação, beneficiando-se indiretamente da mesma.

7.5.11. A Fiança prestada nos termos desta cláusula vincula não só os Fiadores, mas também os seus sucessores a qualquer título, devendo seus sucessores assumirem prontamente a Fiança prestada nos termos deste Termo de Emissão, sob pena de não fazendo caracterizar-se uma Hipótese de Vencimento Antecipado.

7.5.12. Outorga Uxória. As Intervenientes Anuentes, neste ato e para os fins do artigo 1.647, inciso III do Código Civil, manifestam a sua integral concordância e aceitação em relação à Fiança prestada pelos respectivos cônjuges, neste Termo de Emissão, anuindo com todos os termos e condições que a regem, previstos no presente instrumento e por estipulação legal, declarando conhecer integralmente e autorizar todas as obrigações assumidas pela Devedora e pelos respectivos cônjuges, neste Termo de Emissão.

7.5. Fundo de Reserva

7.5.1. A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, observado o disposto na Cláusula 5.4 acima, na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Reserva, cujos recursos poderão ser utilizados para atendimento das Obrigações Garantidas, pagamento das obrigações pecuniárias decorrentes das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, em caso de inadimplemento.

7.5.2. Caso o montante do Fundo de Reserva fique, a qualquer tempo até a quitação total das Obrigações Garantidas, inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, o mesmo deverá ser recomposto, prioritariamente, com os recursos decorrentes dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e, caso estes sejam insuficientes, por recursos das Integralizações, e, em último caso, caso as retenções acima previstas não sejam suficientes para a recomposição, por aporte com recursos próprios da Devedora, mediante transferência bancária a ser realizada pela Devedora para a Conta do Patrimônio Separado no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação para tanto, sob pena de vencimento antecipado das Notas Comerciais e o consequente resgate antecipado total dos CRI.

7.5.3. A verificação do Valor Mínimo do Fundo de Reserva será realizada pela Securitizadora mensalmente, em cada Data de Verificação.

7.5.4. Os valores decorrentes do Fundo de Reserva enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado deverão ser aplicados pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos.

7.6. Fundo de Despesas

7.6.1. A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, conforme Cláusula 5.4 acima, o Fundo de Despesas, cujos recursos serão destinados ao pagamento das Despesas da Oferta e demais pagamentos devidos em decorrência da Operação de Securitização, em caso de não pagamento pela Devedora.

7.6.2. Caso o montante do Fundo de Despesas fique, a qualquer tempo, inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, o mesmo deverá ser recomposto, prioritariamente, com os recursos decorrentes dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e, caso estes sejam insuficientes, por recursos das Integralizações, e, em último caso, caso as retenções acima previstas não sejam suficientes para a recomposição, por aporte com recursos próprios da Devedora, mediante transferência bancária a ser realizada pela Devedora para a Conta do Patrimônio Separado no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação para tanto, sob pena de vencimento antecipado das Notas Comerciais e o consequente resgate antecipado total dos CRI.

7.6.3. A verificação do Valor Mínimo do Fundo de Despesas será realizada pela Securitizadora mensalmente, em cada Data de Verificação.

7.6.4. Os valores decorrentes do Fundo de Despesas enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado deverão ser aplicados pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos.

7.6.5. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

7.6.6. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares de 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 Especial de Investidores dos CRI convocada

para este fim.

7.6.7. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

7.6.8. Conforme previsto no Termo de Securitização, caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular de CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

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

7.7. Fundo de Obras

7.7.1. A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, nos termos da Cláusula 5.5 acima, o Fundo de Obras, cujos recursos serão destinados ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo e liberados à Devedora nos termos das Cláusula 5.5 acima.

7.7.2. Os valores decorrentes do Fundo de Obras enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado deverão ser aplicados pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos.

7.7.3. Uma vez concluídas as obras do Empreendimento Alvo, com a emissão do respectivo "*Habite-se"* e conforme atestado pelo Agente de Medição em determinado Relatório de Medição, caso haja recursos remanescentes no Fundo de Obras ("Saldo Remanescente no Fundo de Obras"), a Securitizadora deverá informar à Devedora o valor do Saldo Remanescente no Fundo de Obras em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento do Relatório de Medição em questão, e, caso a Razão Mínima de Garantia esteja atendida, deverá transferir à Conta de Livre Movimentação da Devedora o Saldo Remanescente no Fundo de Obras. Contudo, caso esteja desenquadrada a Razão Mínima de Garantia, a Securitizadora deverá utilizar o Saldo Remanescente no Fundo de Obras para Amortização Antecipada Compulsória ou Resgate Total Compulsório no limite do montante necessário ao restabelecimento da

Razão Mínima de Garantia, após o que comunicará à Devedora acerca do saldo remanescente e seguirá com a transferência à Conta de Livre Movimentação.

7.8. Razão Mínima de Garantia

7.8.1. Razão Mínima de Garantia. A partir da Primeira Integralização até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, fica estabelecido que, mensalmente, todo dia 12 (doze) de cada mês, ou o Dia Útil imediatamente subsequente, caso não o seja ("Data de Verificação"), a Securitizadora deverá verificar, com base no Relatório de Monitoramento e nos recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado, o atendimento à razão mínima de garantia abaixo descrita ("Razão Mínima de Garantia"):

$$\frac{86{,}61\%\ (Créditos\ Elegíveis + 80\% * Estoque)}{(Saldo\ Devedor\ dos\ CRI + Saldo\ de\ Obras - Fundo\ de\ Obras - Fundo\ de\ Reserva)} \geq 130\%$$

onde,

(a) "Créditos Elegíveis": conforme apurado pelo Agente de Monitoramento no último dia do respectivo mês-calendário, Créditos Cedidos Fiduciariamente trazidos a valor presente pela taxa da operação, (i) que estejam livres e desembaraçados de quaisquer ônus; e (ii) que decorram de Contratos Imobiliários adimplentes e com parcelas em atraso de no máximo 60 (sessenta) dias, regularmente formalizados por seus signatários; (iii) considerando apenas parcelas dos Créditos Imobiliários com vencimento anterior à Data de Vencimento dos CRI.

(b) "Estoque": significa o valor das unidades do Empreendimento Alvo em estoque, calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$Estoque = AP \times Preço\ do\ m^2$$

Sendo que:

- "AP" significa a soma da área privativa das unidades do Empreendimento Alvo que, embora comercializadas, originam Créditos Cedidos Fiduciariamente que não se enquadram na definição (ii) de Créditos Elegíveis, conforme descrito acima, à área privativa das unidades que ainda não foram objeto de comercialização pela Devedora, conforme consignado no Relatório de Monitoramento emitido pelo Agente de Monitoramento mais recentemente; e

- "Preço do m²" significa a média ponderada (pela metragem das unidades) do valor do metro quadrado das últimas 10 (dez) unidades comercializadas, conforme consignado no Relatório de Monitoramento emitido pelo Agente de Monitoramento mais recentemente.

(c) "Saldo Devedor dos CRI": significa o saldo devedor dos CRI integralizados após amortização de principal e pagamento de remuneração, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, conforme apurado pela Securitizadora na última Data de Pagamento;

(d) "Saldo de Obras": significa o saldo financeiro necessário à conclusão das obras do Empreendimento Alvo, descontado de adiantamentos a serem descontados, conforme apurado pelo Agente de Medição no Relatório de Medição mais recente;

(e) "Fundo de Obras": significa o saldo depositado no Fundo de Obras na Data de Verificação em questão, conforme apurado pela Securitizadora; e

(f) "Fundo de Reserva": significa o saldo depositado no Fundo de Reserva na Data de Verificação em questão, conforme apurado pela Securitizadora.

7.8.1.1. Caso seja verificado o não atendimento à Razão Mínima de Garantia, a Securitizadora deverá após o cumprimento das Obrigações Garantidas devidas no mês, destinar o Excedente à Amortização Antecipada Compulsória, nos termos da Cláusula 6.6.1, até que a Razão Mínima de Garantia seja restabelecida.

7.8.1.2. Caso não seja constatada a existência de Excedente, a Securitizadora deverá notificar, no mesmo Dia Útil, a Devedora, que por sua vez, deverá realizar aporte na Conta do Patrimônio Separado, com recursos próprios, com vistas a realizar a Amortização Antecipada Compulsória das Notas Comerciais na dimensão necessária para que a Razão Mínima de Garantia seja restabelecida no prazo previsto na Cláusula 6.2.2 acima.

7.9. Disposições Comuns às Garantias

7.9.1. A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Devedora se escusar ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas ou de qualquer forma retardar a execução das Garantias conforme previsão do Termo de Securitização.

7.9.2. Todas as Garantias são outorgadas em caráter irrevogável e irretratável, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

7.9.3. Resta desde já consignado que, de acordo com o artigo 49, parágrafo terceiro, da Lei nº 11.101, de 9 de Fevereiro de 2005 ("Lei nº 11.101/05"), uma vez constituída, a propriedade fiduciária sobre os ativos objeto das Garantias fiduciárias, sejam eles imóveis, móveis, ações, cotas, quotas, créditos e/ou direitos creditórios, entre outros, não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora, na qualidade de garantidores, ou ainda, sua insolvência, liquidação ou dissolução, prevalecendo, nestas hipóteses, conforme originalmente contratados, ou seja, a propriedade fiduciária dos ativos mencionados permanecerá em poder da Securitizadora, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Securitizadora poderá, na forma prevista na Lei nº 11.101/05, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

7.9.4. Fica 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, tantas vezes quantas forem necessárias, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a indicação e em benefício dos Titulares de CRI, ficando estabelecido, ainda, que, desde que observados os procedimentos previstos neste instrumento e demais Documentos da Operação aplicáveis, a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

7.9.5. Caberá unicamente à Securitizadora definir a ordem de excussão das garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, sendo que a execução de cada garantia outorgada será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Securitizadora para satisfação das Obrigações Garantidas.

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

7.9.7. Correrão por conta da Devedora todas as despesas direta ou indiretamente, e comprovadamente, incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, para:

(i) a excussão/execução, por qualquer meio judicial ou extrajudicial, de qualquer das Garantias;

(ii) o exercício de qualquer outro direito ou prerrogativa previsto nas Garantias;

(iii) formalização das Garantias; e

(iv) pagamento de todos os tributos que vierem a incidir sobre as Garantias ou seus objetos.

7.9.8. A Securitizadora poderá contratar, às expensas da Devedora, terceiros para a prestação de serviços de controle e excussão da garantia e/ou para auditoria de procedimentos, incluindo assessores legais, exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado ou, na sua insuficiência, arcados diretamente pela Devedora. Nessa hipótese, todos os direitos da Securitizadora relacionados à coleta de informações e à tomada de providências em relação às Garantias e sua excussão previstos nos Documentos da Operação poderão ser exercidos diretamente por tais agentes, em benefício da Securitizadora, cuja designação deverá ser previamente informada à Devedora, mas independerá da anuência desta.

CLÁUSULA VIII
VENCIMENTO ANTECIPADO

8.1. Vencimento Antecipado Automático: Independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de Assembleia Especial de Investidores dos CRI, todas as obrigações constantes deste Termo de Emissão serão declaradas antecipadamente vencidas, pelo que se exigirá da Devedora o pagamento integral do Valor Total da Emissão, acrescido de Atualização Monetária e da Remuneração devida, calculada *pro rata temporis*, sem prejuízo, quando for o caso, da cobrança dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora, nos casos abaixo ("Hipótese de Vencimento Antecipado Automático").

(a) inadimplemento, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, nas respectivas datas que sejam devidas, de qualquer obrigação pecuniária prevista nos Documentos da Operação, não sanado em até 2 (dois) Dias Úteis contados do inadimplemento;

(b) decretação do vencimento antecipado de qualquer obrigação pecuniária assumida pela Devedora e/ou pelos Fiadores perante terceiros, em valor individual ou agregado, igual ou superior, a R$ 200.000,00 (duzentos mil reais), ou seu valor equivalente em outras moedas;

(c) **(i)** decretação de falência da Devedora ou de qualquer uma dos Fiadores; **(ii)** pedido de autofalência pela Devedora ou por qualquer dos Fiadores; **(iii)** pedido de falência da Devedora ou de qualquer dos Fiadores formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; **(iv)** pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora ou de qualquer dos Fiadores, independentemente do deferimento do respectivo pedido; **(v)** liquidação, dissolução ou extinção da Devedora ou de qualquer dos Fiadores; ou **(vi)** pedido de mediação, conciliação, nos termos dos artigos 20-A e 20-B da Lei 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor ("Lei nº 11.101"), ou medidas antecipatórias para quaisquer dos procedimentos de insolvência aqui previstos conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101 ou medidas antecipatórias para quaisquer dos procedimentos de insolvência aqui previstos conforme previsto no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101 e/ou na legislação aplicável ou qualquer outro evento análogo que caracterize

procedimento que demonstre o estado de insolvência, mesmo que predeterminação judicial, da Devedora ou dos Fiadores;

(d) caso a Devedora não realize a Destinação dos Recursos obtidos com a Emissão, nos termos previstos na Cláusula 3.1 acima;

(e) caso a Devedora contrate empréstimos, financiamentos, ou qualquer outro tipo de dívida, bem como outorgue avais, fianças e demais garantias em benefício de terceiros, sem a prévia e expressa anuência da Securitizadora, conforme deliberação pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI;

(f) caso a legitimidade, a existência, a validade, a eficácia ou a exigibilidade dos Créditos Imobiliários originários desta Emissão e/ou quaisquer dos demais Documentos da Operação seja questionada judicialmente pela própria Devedora e/ou por quaisquer de suas Partes Relacionadas (conforme abaixo definido);

(g) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora, de qualquer de suas obrigações nos termos deste Termo de Emissão, exceto se previamente autorizado pela Securitizadora, conforme deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI;

(h) invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade deste Termo de Emissão, do Termo de Securitização ou de quaisquer das obrigações da Devedora e oriundas deste Termo de Emissão; e

(i) cisão, fusão, incorporação de sociedades e/ou ações, ou ainda, qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora que possa afetar, direta ou indiretamente, o cumprimento das obrigações da Devedora previstas neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação, sem que haja a prévia autorização da Securitizadora, conforme deliberação.

8.2. Vencimento Antecipado Não Automático: A Securitizadora deverá convocar, em até 05 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento da ocorrência de qualquer um dos eventos descritos abaixo pela Devedora, pelos Fiadores ou por terceiros, observados os respectivos prazos de cura, Assembleia Especial de Investidores, visando a deliberar sobre a não declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais ("Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático", em conjunto com a Hipótese de Vencimento Antecipado Automático, a(s) "Hipótese(s) de Vencimento Antecipado(s)"):

(a) falta de cumprimento, pela Devedora, no prazo e pela forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária decorrente deste Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, não sanado em 15 (quinze) Dias Úteis contados da ocorrência de referido descumprimento ou, exclusivamente para as obrigações que tratam do envio de documentos, do recebimento de aviso escrito da

Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, salvo se outro prazo específico tenha sido previsto nos Documentos da Operação, inclusive, se houver, aquelas assumidas por qualquer sociedade controlada, controladora, coligada ou sob controle comum da Devedora;

(b) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;

(c) invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade dos demais Documentos da Operação, que não sejam o Termo de Emissão e o Termo de Securitização, exceto se, com relação aos Contratos de Garantia e às obrigações correlatas, tenham sido observados os prazos e procedimentos de reforço e substituição indicados em cada um, conforme aplicável

(d) descumprimento, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, de qualquer decisão arbitral ou judicial transitada em julgado contra a Devedora e/ou os Fiadores, que contenha a obrigação de pagar valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 200.000,00 (duzentos mil reais), ou caso referido descumprimento, independentemente do valor da obrigação, possa, de qualquer maneira, vir a prejudicar o cumprimento das obrigações pecuniárias da Devedora decorrentes desta Emissão;

(e) mora ou inadimplemento, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, de qualquer obrigação pecuniária assumida perante terceiro em valor individual ou agregado, igual ou superior, a R$ 200.000,00 (duzentos mil reais), ou seu valor equivalente em outras moedas, exceto se sanado no prazo de cura estabelecido no respectivo contrato, conforme aplicável;

(f) protestos de títulos contra a Devedora e/ou os Fiadores, cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R$ R$ 200.000,00 (duzentos mil reais), salvo se o protesto tiver sido efetuado por erro ou má fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Devedora ou se for cancelado, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis de sua ocorrência;

(g) redução do capital social da Devedora e/ou alteração do contrato social da Devedora que implique a concessão de direito de retirada aos sócios da Devedora em montante que possa afetar, direta ou indiretamente, o cumprimento das obrigações da Devedora previstas neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação;

(h) pagamento, pela Devedora, de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio, sem que haja a prévia autorização da Securitizadora, conforme deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, exceto pelo pagamento (i) dos dividendos obrigatórios por lei; e (ii) dos juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios, ressalvado nos casos de utilização do Saldo Remanescente do Fundo de Obras e do Excedente após a emissão do Habite-

se;

(i) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda, pela Devedora e/ou qualquer controlada, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou parte substancial de seus ativos e/ou propriedades, que afete de forma adversa a capacidade da Devedora de cumprir suas obrigações nos termos deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação;

(j) sem que haja a prévia autorização da Securitizadora, conforme deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, caso os atuais detentores diretos ou indiretos do controle societário da Devedora e/ou dos Fiadores, por si próprios ou por seus herdeiros ou sucessores legais, deixem de deter, direta ou indiretamente, o controle da Devedora e/ou dos Fiadores;

(k) alteração ou modificação do objeto social da Devedora e/ou dos Fiadores, conforme disposto em seus respectivos contratos sociais vigentes na Data de Emissão, de forma a modificar as atividades principais atualmente praticadas;

(l) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora e/ou pelos Fiadores e/ou qualquer controlada, que afete de forma adversa a capacidade da Devedora e/ou dos Fiadores de cumprir suas obrigações nos termos deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação;

(m) caso seja descumprido o prazo para regularização do Imóvel Alienado Fiduciariamente perante a Secretaria do Patrimônio da União (SPU) previsto na Cláusula 10.1, (ii), abaixo;

(n) caso sejam constituídos, apurados ou exigidos quaisquer débitos referentes à fração ideal do Imóvel Alienado Fiduciariamente pertencente à União, salvo se tais débitos forem integralmente quitados no prazo de até 30 (trinta) dias contados do recebimento, pela Devedora, de notificação nesse sentido, ou, ainda, se houver suspensão da exigibilidade do crédito, na esfera administrativa ou judicial, sendo certo que os débitos devem ser comprovadamente quitados com recursos da VCA Construtora;

(o) não cumprimento, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, por suas controladas ou coligadas, bem como pelos respectivos administradores, empregados, representantes ou terceiros, agindo em seu nome ou em seu benefício ("Representantes"), das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando qualquer lei, decreto ou regulamento contra prática de corrupção, atos lesivos à administração pública, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de

capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, mas sem limitação, o previsto na Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, no Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, na Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, na Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, na *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* (*FCPA*) e no *UK Bribery Act 2010* (UKBA), conforme aplicável (em conjunto, as "Leis Anticorrupção");

(p) não cumprimento, pela Devedora e/ou pelos Fiadores e/ou por seus Representantes de dispositivo legal ou regulatório relativo à prática de atos contrários à legislação e regulamentação ambiental e trabalhista, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, incluindo, sem limitação, qualquer lei, decreto, regulamentação ou portaria que tratam da proteção ao meio ambiente, incluindo, sem limitação, o disposto na Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais legislações e regulamentações ambientais supletivas; e (ii) qualquer lei, decreto, regulamentação ou portaria trabalhistas, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional, incluindo as normas relativas ao combate à prostituição, mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ("Legislação Socioambiental");

(q) caso seja verificado, no demonstrativo consolidado anual da Devedora e/ou dos Fiadores, o patrimônio líquido negativo da Devedora e/ou dos Fiadores;

(r) revelarem-se falsas, incorretas, incompletas, inconsistentes, enganosas ou omissas quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora e/ou pelos Fiadores nos Documentos da Operação, desde que afete de forma adversa a capacidade da Devedora de cumprir suas obrigações nos termos deste Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação;

(s) caso, em determinada Data de Medição, seja apurado, pelo Agente de Medição, no Relatório de Medição, atraso acumulado das obras do Empreendimento Alvo superior a 15 p.p (quinze pontos percentuais), comparativamente ao Cronograma de Obras; e

(t) caso a razão entre a (Dívida Líquida Corporativa + Terrenos a Pagar e Equivalentes + Imóveis a Pagar e Equivalentes) / Patrimônio Líquido com medição anual não observe os índices previstos na tabela abaixo, conforme vier a ser apurada pela Securitizadora na Data de Verificação imediatamente subsequente ao prazo previsto para entrega das demonstrações financeiras, com base nas demonstrações financeiras consolidadas da VCA Construtora considerando sempre o balanço de 31 de dezembro, sendo o primeiro referente a 31 de dezembro de 2025, com as demais até a mesma data dos anos subsequentes ("Índice Financeiro"):

Ano	Índice Financeiro
2025	0,6x
2026	0,6x

2027	0,6x
2028 e adiante	0,5x

Para fins do cálculo do Índice Financeiro, entende-se, por:

- **"Dívida Bruta"** significa, com relação a qualquer pessoa, em bases consolidadas, sem duplicação, conforme apresentada nas demonstrações financeiras, a soma dos seguintes itens das demonstrações financeiras consolidadas: empréstimos e financiamentos bancários (circulante e não circulante), debêntures (circulante e não circulante) e CRI (circulante e não circulante);

- **"Dívida Líquida Corporativa"** significa a Dívida Bruta deduzido de "caixa e equivalentes de caixa" e de "títulos e valores mobiliários", com a exclusão de financiamentos à produção dos projetos de incorporação e/ou urbanismo, sendo estes, mas não se limitando, a operações do SFH e/ou operações financeiras e/ou no âmbito do mercado de capitais que possuam como destinação final o financiamento a desenvolvimento de projetos de incorporação e/ou urbanismo e que sejam devidamente comprovados;

- **"Terrenos a Pagar e Equivalentes"** significa o somatório de valores a pagar na compra de terrenos, excluindo permutas;

- **"Imóveis a Pagar e Equivalentes"** significa o somatório de valores a pagar na compra de imóveis, excluindo permutas; e

- **"PL"** significa o patrimônio líquido da Companhia.

8.3. Para os fins deste Termo de Emissão, "Partes Relacionadas" significa: (a) os acionistas ou sócios da Devedora, dos Fiadores ou de suas subsidiárias; (b) todas e quaisquer sociedades direta ou indiretamente controladoras de, controladas por ou coligadas a qualquer acionista ou sócio da Devedora, dos Fiadores ou de suas subsidiárias; (c) o administrador da Devedora, dos Fiadores, suas subsidiárias ou suas controladas ou coligadas; (d) o cônjuge ou parente até o terceiro grau de qualquer acionista, sócio ou administrador da Devedora, dos Fiadores ou suas subsidiárias; ou (e) qualquer pessoa jurídica que seja controlada, direta ou indiretamente, por qualquer acionista, sócio ou administrador da Devedora, dos Fiadores ou suas subsidiárias ou seus respectivos cônjuges ou referidos parentes.

8.4. A Devedora obriga-se a comunicar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da ocorrência, sobre a ocorrência e a data de ocorrência de qualquer uma das Hipóteses de Vencimento Antecipado que tenha ciência. Adicionalmente, a Devedora obriga-se a enviar à Securitizadora, semestralmente, a partir de 6 (seis) meses a contar da Data de Emissão, declaração atestando a ocorrência ou não de qualquer Hipótese de

Vencimento Antecipado, bem como os documentos necessários à sua comprovação, se aplicável, nos termos do Anexo VI a este Termo de Emissão.

8.5. Na ocorrência de quaisquer das Hipóteses de Vencimento Antecipado a Securitizadora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do respectivo evento, uma Assembleia Especial de Investidores (conforme previsto no Termo de Securitização) para que seja deliberada a orientação da manifestação da Securitizadora em relação a tal hipótese.

8.6. Na ocorrência da Hipótese de Vencimento Antecipado Não Automático descrita no item (j) da Cláusula 8.2 acima, fica, desde já, certo e acordado entre as Partes que serão empreendidos os melhores esforços para a resolução do evento que deu causa à invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade deste Termo.

8.7. Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI por falta de quórum em primeira e segunda convocações, ou ausência de quórum de deliberação, a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais e a Devedora deverá proceder com o pagamento do Valor de Vencimento Antecipado, nos termos abaixo previstos. Neste caso, a Securitizadora deverá proceder à publicação do correspondente comunicado a respeito da não instalação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI em primeira e em segunda convocações e/ou da ausência de quórum de deliberação em primeira e em segunda convocações, assim como do vencimento antecipado das Notas Comerciais, estando isenta da obrigação de proceder a quaisquer novas publicações e/ou convocações de assembleias para deliberar acerca do evento de vencimento antecipado em questão.

8.8. As Notas Comerciais serão declaradas antecipadamente vencidas **(i)** nas Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático, na data da ciência do evento pela Securitizadora; ou **(ii)** para as Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático, na data da respectiva Assembleia Especial de Investidores que deliberou pela declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais, ou na data em que a Assembleia Especial de Investidores em questão deveria ter ocorrido, devendo em ambos os casos enviar imediatamente à Devedora comunicação escrita informando tal acontecimento, por qualquer forma de comunicação estabelecida neste Termo de Emissão ("Notificação de Vencimento Antecipado").

8.9. Caso seja declarado o vencimento antecipado, a Devedora obriga-se a efetuar o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, acrescido (i) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data da primeira integralização dos CRI, ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento; (ii) de eventuais despesas devidas pelo Patrimônio Separado dos CRI, e encargos moratórios devidos, conforme aplicável; e (iii) quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos deste Termo de Emissão, em até 10 (dez) Dias Úteis a contar da data do envio da Notificação de Vencimento Antecipado, sob pena de, não o fazendo, ficar

obrigada, ainda, ao pagamento dos encargos moratórios previstos neste Termo ("Valor de Vencimento Antecipado").

CLÁUSULA IX
DESPESAS

9.1. Despesas. Todas as despesas relativas à Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando às identificadas no Anexo IV deste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação, serão arcadas diretamente pela Devedora, ainda que com recursos do Fundo de Despesas, da seguinte forma:

(i) as Despesas *Flat* serão pagas diretamente pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com valores descontados dos recursos da primeira integralização dos CRI;

(ii) as demais Despesas da Operação de Securitização, incluindo despesas recorrentes e extraordinárias, serão pagas diretamente pela Devedora, com recursos próprios;

(iii) toda e qualquer despesa oriunda de custos com Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos e/ou com Junta(s) Comercial(is), serão pagas diretamente pela Devedora; e

(iv) será devido à Securitizadora, em qualquer Reestruturação (abaixo definida) que vier ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleia, um remuneração adicional, equivalente a R$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora, livres de impostos, taxas e/ou tributos, atualizado anualmente pela variação do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, devendo ser pago em até 2 (dois) Dias Úteis contados da atuação da Securitizadora. Entende-se por "Reestruturação" a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamentos ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros, emissão de novas séries da mesma emissão e/ou reestruturação dos CRI, realização de assembleias de titulares dos CRI, elaboração e/ou revisão e/ou formalização de aditamentos aos Documentos da Operação, pedidos de simulações de cálculo de resgate antecipado e outras simulações, custos relacionados a emissão de carta de titularidade Cetip, outros custos que eventualmente sejam impostos em decorrência da legislação em vigor, inclusive, mas não exclusivamente, de auditoria do patrimônio separado, além de todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Emissora para as providências que se fizerem necessárias em relação às demandas, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal; (ii)

ofertas de resgate e repactuação; (iii) garantias; e (iv) ao resgate antecipado dos CRI.

9.2. A Devedora se obriga desde já a reembolsar a Securitizadora por qualquer despesa eventualmente adiantada pela Securitizadora, com recursos do Patrimônio Separado. O pagamento do reembolso deverá ser realizado pela Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do envio de comunicação e comprovante de pagamento/quitação enviado pela Securitizadora à Devedora, na Conta do Patrimônio Separado.

9.3. O não reembolso das despesas, nos termos acima indicados, ensejará a incidência dos respectivos Encargos Moratórios, e será considerado como o descumprimento de obrigação pecuniária pela Devedora, sujeito às penalidades previstas neste instrumento.

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

9.5. Tributos das Despesas. As Despesas da Operação, pagas diretamente pela Devedora ou por esta reembolsadas à Securitizadora, nos termos deste instrumento, deverão incluir ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos e tarifas que, nos termos da legislação tributária vigente, venham a incidir sobre tais Despesas da Operação nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

9.6. Indenização. A Devedora se obriga a indenizar e manter a Securitizadora indene, conforme determinado por sentença judicial transitada em julgado, contra quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos de qualquer natureza sofridos pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, originados de ou relacionados, inclusive ressarcimento dos honorários do advogado contratado para a defesa da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário a: (i) falsidade contida nas declarações e garantias prestadas pela Devedora, nos termos deste instrumento ou de quaisquer dos demais Documentos da Operação; e/ou (ii) ação ou omissão dolosa ou culposa da Devedora no que diz respeito ao cumprimento de suas obrigações decorrentes dos Documentos da Operação ou de qualquer forma relacionadas a este instrumento; e/ou (iii) demandas, ações ou processos instaurados a fim de discutir os Créditos Imobiliários, as Notas Comerciais; e/ou a constituição das Garantias, exceto se tais demandas, ações ou processos relacionem-se a ato ou omissão comprovada da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário.

9.7. A Devedora se obriga a fornecer os documentos e informações de que dispõe e que sejam necessários para defesa dos interesses da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário contra as demandas, processos, ações, obrigações, perdas e danos

mencionados acima.

9.8. O pagamento de qualquer indenização referida acima deverá ser realizado à vista, em parcela única, mediante depósito na conta corrente a ser oportunamente indicada pela Securitizadora, dentro de 5 (cinco) dias após a publicação de sentença judicial transitada em julgado proferida por autoridade competente.

9.9. A Devedora será responsável por qualquer indenização, multa, reembolso ou penalidade de qualquer natureza, nos termos deste Termo de Emissão.

CLÁUSULA X
DAS OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA E DOS FIADORES

10.1. Obrigações Adicionais da Devedora e dos Fiadores. Observadas as demais obrigações previstas neste Termo de Emissão, a Devedora e os Fiadores se obrigam a (exceto se expressamente indicado de forma contrária):

(i) fornecer à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI os seguintes documentos e informações:

a) dentro do prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias corridos da data de encerramento de cada exercício social, ou na data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro: **(i)** cópia das demonstrações financeiras não auditadas da Devedora a da **YAH AMAZING HOSPITALITY LTDA.** relativas ao respectivo exercício social, preparadas em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, bem como cópia das demonstrações financeiras auditadas da VCA Construtora, também relativas ao respectivo exercício social, preparadas em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e acompanhadas do relatório da administração e do parecer de auditoria do respectivo Auditor Autorizado; **(ii)** cópia dos relatórios, preparados pela Devedora, demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro pela Devedora, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro, sob pena de impossibilidade de acompanhamento do referido Índice Financeiro pela Securitizadora, podendo esta solicitar à Devedora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários e **(iii)** declaração assinada por representantes legais da Devedora e dos Fiadores atestando que: (1) permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão; (2) não ocorreu ou está ocorrendo qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado ou descumprimento de obrigações da Devedora ou dos Fiadores perante os titulares de CRI e a Securitizadora. Para os fins deste item, por "Auditores Autorizados", entender-se-ão (i) Deloitte Touche Tohmatsu, (ii) PricewaterhouseCoopers (PwC), (iii) Ernst & Young (EY), (iv) KPMG, (v) BDO e (vi) Grant Thornton;

b) dentro do prazo máximo de 60 (sessenta) dias corridos da data de encerramento de cada trimestre do ano-calendário, balancetes trimestrais da Devedora e da VCA Construtora;

c) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de recebimento, qualquer correspondência, notificação, judicial ou extrajudicial, solicitação e/ou despachos de órgãos administrativos recebidos pela Devedora e/ou pelos Fiadores ou informações a respeito da ocorrência de qualquer descumprimento de obrigações assumidas pela Devedora e/ou pelos Fiadores, nos termos deste Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação que possam vir a resultar em um Hipótese de Vencimento Antecipado;

d) até 31 de março de cada ano, enviar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, cópia da declaração de imposto de renda da pessoa física dos Fiadores PF com relação ao ano-calendário imediatamente anterior;

e) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de ciência, informações a respeito da ocorrência de qualquer evento ou situação que cause (i) qualquer efeito material adverso nas condições econômicas, financeiras, reputacionais e/ou operacionais da Devedora e/ou dos Fiadores; e/ou (ii) qualquer impacto adverso e material na capacidade de cumprimento das obrigações assumidas pela Devedora e/ou pelos Fiadores perante a Securitizadora e os titulares dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação ("Efeito Adverso Relevante"); e

f) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, ou no prazo que for necessário para atendimento de lei ou demanda judicial ou administrativa, informações e/ou documentos que venham a ser razoavelmente solicitados pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário.

(ii) comprovar à Securitizadora, em até 2 (dois) anos contados da presente data, ou seja, até 20 de agosto de 2027, a regularização do Imóvel Alienado Fiduciariamente perante a Secretaria do Patrimônio da União (SPU) mediante o envio da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel Patrimonial e da Certidão Financeira de Débitos Patrimoniais do Imóvel;

(iii) comprovar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, com 15 (quinze) dias de antecedência do vencimento do Seguro de Riscos de Engenharia vigente à época, a solicitação da renovação do Seguro de Riscos de Engenharia, com o respectivo aceite da renovação pela seguradora, e/ou a contratação de nova apólice, com a mesma cobertura do Seguro de Riscos de Engenharia então vigente, devendo sempre haver apólice contratada para o Empreendimento Alvo até a conclusão das obras, sob pena de configuração do Hipótese de Vencimento Antecipado Não Automático, em decorrência do descumprimento de obrigação não pecuniária;

(iv) na hipótese de atendimento ao item acima mediante a comprovação da solicitação de renovação do Seguro de Riscos de Engenharia, comprovar à Securitizadora a efetiva renovação do Seguro de Riscos de Engenharia em até 45 (quarenta e cinco) dias contados do vencimento da apólice anteriormente vigente, sob pena de configuração do Hipótese de Vencimento Antecipado Não Automático, em decorrência do descumprimento de obrigação não pecuniária;

(v) notificar imediatamente a Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário, acerca de qualquer fato que porventura possa prejudicar ou anular a cobertura securitária proporcionada pela apólice do Seguro de Riscos de Engenharia;

(vi) arcar com todas as despesas exigidas pela seguradora contratada, quanto ao pagamento da franquia e apresentação de documentos para pagamento da indenização securitária, na forma prevista na apólice do Seguro de Riscos de Engenharia;

(vii) assumir a responsabilidade de manter constantemente atualizado e por escrito, junto à Securitizadora, o seu respectivo endereço;

(viii) responsabilizar-se pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das declarações e informações prestados neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação;

(ix) entregar à Securitizadora a atualização daqueles documentos já entregues, em prazo suficiente para que os documentos permaneçam vigentes até o cumprimento das Obrigações Garantidas;

(x) entregar à Securitizadora, mediante solicitação desta neste sentido e em data razoavelmente requerida pela Securitizadora, os documentos que venham a ser exigidos pelas normas vigentes ou em razão de determinação ou orientação de autoridades competentes;

(xi) dar ciência desta Emissão e de seus termos e condições aos seus administradores e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições;

(xii) informar a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de sua ciência, qualquer descumprimento de qualquer de suas respectivas obrigações nos termos deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação, bem como a ocorrência de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado;

(xiii) comunicar no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis à Securitizadora a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento e que possam

comprometer, de maneira relevante, o pontual cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Emissão;

(xiv) utilizar os recursos decorrentes deste Emissão exclusivamente nos termos da Cláusula 3.1 deste Termo de Emissão, sob pena de caracterização de uma Hipótese de Vencimento Antecipado Automático;

(xv) não transferir as suas obrigações descritas neste Termo de Emissão para terceiros, sem o prévio e expresso consentimento por escrito da Securitizadora;

(xvi) arcar com todas as despesas, tributos, taxas e emolumentos devidos aos cartórios de notas, registros de títulos e documentos, registros de imóveis e demais despesas necessárias para a formalização deste Termo de Emissão e para a perfeita formalização das Garantias e dos demais Documentos da Operação, incluindo os custos decorrentes de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação;

(xvii) arcar com todas as despesas extraordinárias incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário no âmbito da Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando, aos custos de convocação de assembleias dos Titulares dos CRI, de publicação e de elaboração dos aditamentos aos Documentos da Operação;

(xviii) comprovar semestralmente à Securitizadora e ao Agente Fiduciário as despesas incorridas e investimentos efetuados no Empreendimento Alvo, nos termos e prazos estabelecidos neste Termo de Emissão;

(xix) enviar, com até 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência do prazo final estabelecido pela autoridade fiscal, a contar de solicitação nesse sentido, quaisquer documentos eventualmente solicitados pela Securitizadora necessários para comprovação de que os recursos decorrentes das Notas Comerciais estão sendo ou foram aplicados exclusivamente no Empreendimento Alvo;

(xx) cumprir rigorosamente a Legislação Socioambiental em vigor, adotando as medidas e ações preventivas e/ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, especialmente as elencadas na Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, assim como cumprir a legislação trabalhista, previdenciária e de segurança e medicina do trabalho definidas nas normas regulamentadoras dos ministérios competentes, em vigor, zelando sempre para que (a) não utilize, direta ou indiretamente, mão de obra escrava ou trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) seus trabalhadores estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; (d) cumpra a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, saúde e segurança públicas; (e) detenha todas as permissões,

licenças, autorizações e aprovações relevantes para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; (f) tenham todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável; e (g) proceda a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xxi) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;

(xxii) cumprir, e envidar melhores esforços para que suas controladoras e controladas, bem como coligadas da Devedora (quando existentes), os Representantes da Devedora e dos Fiadores, no exercício de suas funções e agindo em nome e em benefício da Devedora e/ou dos Fiadores, bem como envidar seus melhores esforços para que funcionários e eventuais subcontratados da Devedora e/ou dos Fiadores, no exercício de suas funções e agindo em nome e em benefício da Devedora e/ou dos Fiadores, cumpram as normas que lhes são aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Leis Anticorrupção, assim como (a) manter políticas e procedimentos internos elaborados para garantir conformidade com as Leis Anticorrupção; (b) dar conhecimento de tais normas a todos os seus profissionais que venham a se relacionar com a execução desta Oferta; (c) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, no interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e (d) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas e que se refira à relação jurídica mantida por meio desta Oferta, comunicar imediatamente à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias, obrigando-se a Devedora, ainda, a não divulgar a qualquer terceiro, em nenhuma hipótese, a comunicação realizada à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário;

(xxiii) manter, e fazer com que as suas controladas e/ou coligadas mantenham, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessárias ao exercício de suas atividades, exceto (i) se comprovadamente os efeitos de tal não renovação, cancelamento, cassação, revogação ou suspensão sejam objeto de questionamentos, de boa-fé, e tenham sido suspensos pela Devedora e/ou pelos Fiadores pelos meios legais aplicáveis no prazo legal e não resulte em Efeito Adverso Relevante; ou (ii) por aquelas que estejam em processo tempestivo de renovação, nos termos da legislação aplicável;

(xxiv) manter contratados durante o prazo de vigência das Notas Comerciais, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas neste Termo de Emissão, incluindo, sem limitação, o Agente de Monitoramento e o Agente de Medição;

(xxv) apresentar todos os documentos e informações eventualmente exigidos pela B3, ANBIMA e/ou pela CVM, no prazo estabelecido por tais entidades;

(xxvi) manter durante a vigência deste Termo de Emissão, todas as declarações prestadas vigentes e eficazes;

(xxvii) manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Emissão;

(xxviii) realizar o recolhimento de todos os tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre as Notas Comerciais que sejam de responsabilidade da Devedora;

(xxix) manter em dia o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas nas esferas administrativa e/ou judicial e desde que tal questionamento tenha efeito suspensivo, e cujo descumprimento não possa, direta ou indiretamente, causar um Efeito Adverso Relevante;

(xxx) não praticar qualquer ato em desacordo com seu contrato social e com este Termo de Emissão, em especial os que comprometam o pontual e integral cumprimento das obrigações principais e acessórias assumidas perante a Securitizadora;

(xxxi) disponibilizar ao Agente de Monitoramento e à Securitizadora os documentos e informações necessários para a apuração e a validação pelo Agente de Monitoramento e pela Securitizadora, respectivamente, dos Créditos Cedidos Fiduciariamente nos prazos e conforme descrito deste Termo de Emissão, bem como as demais informações que entender relevante para a análise da Securitizadora;

(xxxii) não divulgar ao público informações referentes à Devedora, à Emissão, às Notas Comerciais, à Securitizadora e/ou aos CRI em desacordo com o disposto na regulamentação aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao disposto na Resolução CVM 160;

(xxxiii) prestar informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas no âmbito da Emissão e da Oferta, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160;

(xxxiv) manter e preservar a Fiança constituída nos termos deste Termo de Emissão e notificar prontamente o Agente Fiduciário sobre qualquer evento, fato ou circunstância, incluindo, sem limitação, qualquer decisão, ação judicial, procedimento administrativo, procedimento arbitral, reivindicação, investigação ou alteração de legislação ou, ainda, qualquer evento, fato ou circunstância que vier a ser de seu

conhecimento e que possa afetar a validade, legalidade, existência ou eficácia da Fiança constituída nos termos deste Termo de Emissão;

(xxxv) não constituir sobre o Imóvel Alienado Fiduciariamente qualquer ônus e/ou gravame, excetuadas as Garantias outorgadas na presente Operação; e

(xxxvi) manter os contratos que originam os Créditos Cedidos Fiduciariamente válidos e vigentes até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

10.2. Responsabilidade Tributária: Com base na interpretação da legislação fiscal vigente à época da assinatura deste Termo de Emissão, sobre a Emissão não incidem quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais, sendo entendido que não são necessários quaisquer recolhimentos sobre os pagamentos ou reembolso devidos à Securitizadora em razão da emissão das Notas Comerciais. Todos os tributos, atuais ou futuros, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir sobre os pagamentos feitos pela Devedora no âmbito deste Termo de Emissão ("Tributos"), inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, bem como em decorrência de nova interpretação da norma, com fulcro em norma legal ou regulamentar, são de responsabilidade exclusiva da Devedora e serão por ela integralmente suportados, se e quando devidos, acrescidos de eventuais multas e penalidades. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos neste Termo de Emissão, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso devidos à Securitizadora no âmbito deste Termo de Emissão, a Devedora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos. Nesta situação, a Devedora deverá acrescer aos pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada.

CLÁUSULA XI
DAS DECLARAÇÕES DA DEVEDORA

11.1. A Devedora e cada Fiador declara, conforme o caso, neste ato, que:

(a) a Devedora é sociedade empresária limitada devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;

(b) cada uma das Fiadoras PJ é uma sociedade empresária limitada devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;

(c) cada um dos Fiadores PF é pessoa natural, maior, com plena capacidade e

legitimidade para a prática de todos os atos da vida civil, bem como para a celebração deste Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, e o cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas, conforme aplicável;

(d) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Termo de Emissão, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tendo tomado, quando cabíveis, todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;

(e) este Termo de Emissão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;

(f) a celebração deste Termo de Emissão e o cumprimento das obrigações dele decorrentes não acarretarão, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de qualquer: (a) contrato ou negócio jurídico de que sejam parte, ou a que estejam vinculadas, ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, bens ou direitos de sua propriedade; (b) norma a que quaisquer das partes, ou seus bens e direitos, estejam sujeitos; (c) de qualquer ordem ou decisão judicial ou administrativa, ainda que liminar, dirigida ou que as afete, ou qualquer bem e direito de sua propriedade; e (d) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários;

(g) está apto a cumprir as obrigações previstas neste Termo de Emissão e agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;

(h) não depende economicamente de qualquer das Partes e não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente Termo de Emissão, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;

(i) as discussões sobre o objeto deste Termo de Emissão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

(j) a Devedora e os Fiadores são sujeitos de direito sofisticado e têm experiência em contratos semelhantes a este Termo de Emissão e/ou outros relacionados;

(k) foi informado e avisado de todas as condições e circunstâncias envolvidas na presente Emissão e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistida por advogados durante toda a referida negociação;

(l) os representantes legais ou mandatários da Devedora e dos Fiadores que assinam este Termo de Emissão têm poderes societários e/ou legitimamente

outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste Termo de Emissão;

(m) estão adimplentes com o cumprimento das obrigações constantes deste Termo de Emissão, e não ocorreu e não existe em curso, na presente data, qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado;

(n) não ocultou da Securitizadora qualquer fato ou circunstância que represente ou venha a representar risco para a Operação de Securitização e/ou às Garantias;

(o) não existem quaisquer litígios ou dívidas sobre o Empreendimento Alvo ou sobre os Créditos Cedidos Fiduciariamente, bem como ações reais, pessoais, reipersecutórias, reivindicatórias, ambientais ou outras medidas judiciais que possam atingir as Garantias;

(p) o Empreendimento Alvo e os Créditos Cedidos Fiduciariamente encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou dívidas;

(q) possui total condição de cumprir com suas obrigações assumidas neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação;

(r) o Empreendimento Alvo não está localizado em área contaminada ou considerada de risco de contaminação;

(s) até a presente data, o Empreendimento Alvo atende à legislação ambiental, bem como não tem conhecimento, até a presente data, da existência, no Empreendimento Alvo, de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, ou materiais afins, asbestos, amianto, ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras;

(t) até a presente data, desconhece a existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por autoridade governamental referente ao Empreendimento Alvo;

(u) garantirá à Securitizadora, ou a quaisquer terceiros por ela indicados, a partir da data de celebração deste Termo de Emissão, amplo e irrestrito acesso a toda e qualquer informação contábil e/ou financeira relativa ao Empreendimento Alvo;

(v) cumpre e cumprirá, por si e por suas controladas, rigorosamente a Legislação Socioambiental e as Leis Anticorrupção;

(w) na hipótese de virem a existir eventuais reclamações ambientais ou questões

ambientais relacionadas ao Empreendimento Alvo, responsabilizar-se-á integralmente pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação), lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental;

(x) a forma de cálculo da Amortização Programada, da Atualização Monetária e da Remuneração foi acordada por livre vontade da Devedora, em observância ao princípio da boa-fé;

(y) os documentos e informações fornecidos no âmbito da Oferta (i) são suficientes, verdadeiros, precisos e consistentes (ii) estão atualizados até a data em que foram fornecidos e (iii) incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre os CRI;

(z) possui, assim como as suas controladas, conforme aplicável, possuem, válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessárias ao exercício de suas atividades exceto (i) se comprovadamente os efeitos da não renovação, cancelamento, cassação, revogação ou suspensão tenham sido suspensos pela Devedora e/ou pelos Fiadores por meio das medidas legais aplicáveis no prazo legal e não resultem em Efeito Adverso Relevante; (ii) por aquelas que estejam em processo tempestivo de renovação;

(aa) este Termo de Emissão e os demais Documentos da Operação constituem obrigações existentes, legais, válidas, eficazes e vinculativas da Devedora e dos Fiadores, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, inciso III do Código de Processo Civil e do artigo 48 da Lei 14.195, conforme aplicável;

(bb) não foi citado, intimado, notificado ou de qualquer forma cientificado de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro procedimento de investigação governamental que possa causar um Efeito Adverso Relevante;

(cc) exceto conforme disposto de outra forma neste Termo de Emissão, nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou habilitação de ou perante qualquer instância judicial, órgão ou agência governamental ou órgão regulatório se faz necessário à celebração e ao cumprimento deste Termo de Emissão;

(dd) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei;

(ee) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza trabalhista, exceto (a) por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e para as quais tenha sido obtido efeito suspensivo; ou (b) cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante; ou (c) por aquelas relacionadas às contingências informadas nas demonstrações financeiras da Devedora e dos Fiadores vigentes na data deste Termo de Emissão;

(ff) inexiste, inclusive em relação às suas controladas, conforme aplicável, (a) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, (i) que acarrete um Efeito Adverso Relevante; ou (ii) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar os Créditos Cedidos Fiduciariamente, este Termo de Emissão e/ou qualquer dos demais Documentos da Operação;

(gg) mantém seus bens adequadamente segurados, conforme razoavelmente esperado e de acordo com as práticas correntes de mercado;

(hh) está cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e que sejam necessárias para a execução das suas atividades, inclusive com o disposto na legislação e regulamentação ambiental, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e desde que tal questionamento tenha efeito suspensivo, ou cujo descumprimento não possa, direta ou indiretamente, causar um Efeito Adverso Relevante;

(ii) as despesas a serem incorridas pela Devedora para o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário com os recursos captados por meio desta Emissão não foram objeto da destinação de recursos de qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários; e

(jj) atua em conformidade com as Leis Anticorrupção, na medida em que (a) mantém políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (b) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, conforme aplicável, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, da Devedora, dos Fiadores e/ou suas controladoras; e (c) cumpre as Leis Anticorrupção na realização de suas atividades; assim como se obriga a informar, imediatamente, por escrito, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, detalhes de qualquer violação às Leis Anticorrupção.

CLÁUSULA XII
DELIBERAÇÕES DA SECURITIZADORA

12.1. Em relação a qualquer assunto deste Termo de Emissão, exceto aqueles expressamente já autorizados, a Securitizadora irá deliberar conforme orientação da Assembleia Especial de Investidores, a ser convocada e realizada nos prazos e demais condições descritas no Termo de Securitização, sendo dispensada a realização de Assembleia de Titulares de Notas Comerciais.

CLÁUSULA XIII
DAS COMUNICAÇÕES

13.1. Todos os avisos, notificações, citações, intimações e outras comunicações referentes ao Contrato, deverão ser feitos por escrito, contendo a assinatura de quem os enviar ou sendo assinados em nome desta, e ser encaminhados por meio carta ou e-mail, sempre com cópia por *e-mail*, nos endereços seguintes endereços:

Para a Devedora:
KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA.
Rodovia BR 367, 4888, bairro Mutary
CEP 45.807-000, Vitória da Conquista – BA
At.: Suerlon Couto de Jesus / Jardel Cardozo Couto
Telefone: (77) 9966-3200 / (77) 98817-0577
E-mail: suerlon@vcaconstrutora.com.br / jardel@vcaconstrutora.com.br

Para a Securitizadora:
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, bairro Jardim Paulistano
CEP 01451-902, São Paulo – SP
At.: Marcos Ribeiro do Valle Neto / Gerência de Backoffice
Tel.: (11) 3074-4900
E-mail: mrvalle@habitasec.com.br / monitoramento@habitasec.com.br

Para os Fiadores e respectivos Cônjuges:

VCA CONSTRUTORA LTDA.
Avenida Olívia Flores, n° 1265, 3°andar, bairro Candeias
CEP 45.028-610 – Vitoria da Conquista BA
At.: Suerlon Couto de Jesus / Jardel Cardozo Couto
Telefone: (77) 9966-3200 / (77) 98817-0577
E-mail: suerlon@vcaconstrutora.com.br / jardel@vcaconstrutora.com.br

YAH AMAZING HOSPITALITY LTDA.
Avenida Olívia Flores, nº 1.265, 3º andar, sala 63, bairro Candeias
CEP 45.028-610 – Vitoria da Conquista BA
At.: Suerlon Couto de Jesus / Jardel Cardozo Couto
Telefone: (77) 9966-3200 / (77) 98817-0577
E-mail: suerlon@vcaconstrutora.com.br / jardel@vcaconstrutora.com.br

GEDEL PEREIRA DO COUTO e **MARIA DO CÉO CARDOZO COUTO**
Avenida Fortaleza, nº 686, apartamento 501, bairro Candeias
CEP 45028-524– Vitória da Conquista - BA
Telefone: (77) 98877-2835
E-mail: gedelpcouto@gmail.com

JARDEL CARDOZO COUTO
Rua Dilson Bastos, nº 26, bairro Boa Vista
CEP 45027530 – Vitória da Conquista - BA
Telefone: (77) 98817-0577
E-mail: jardel@vcaconstrutora.com.br

ROBERIO COUTO DE JESUS e **MARIA DAS GRAÇAS TEIXEIRA COUTO**
Avenida Olivia Flores, nº 1.251, apartamento 1.102, bairro Candeias
CEP 45.028-610 – Vitória da Conquista - BA
Telefone: (77) 98858-0048
E-mail: roberiocouto@gmail.com

SUERLON COUTO DE JESUS e **AURISMÁCIA DE AZEVEDO LIMA COUTO** (abaixo qualificada),
Rua Dr. Saul Quadros Filho, nº 415, bairro Boa Vista
CEP 45.027-450 – Vitória da Conquista - BA
Telefone: (77) 9966-3200
E-mail: suerlon@vcaconstrutora.com.br

PEDRO DURVAL RIZZO ARAÚJO e **CAROLINA SANTANA MACIEL RIZZO ARAÚJO**,
Av. Erathostenes Menezes, nº 891, bairro Candeias,
CEP 45.028-105 – Vitória da Conquista - BA
Telefone: (77) 9984-9337
E-mail: pedrodurval@live.com

13.2. A mudança de qualquer dos endereços acima ou das pessoas responsáveis pelo recebimento das comunicações deverá ser comunicada à outra Parte pela parte que tiver seu endereço alterado ou a pessoa responsável pelo recebimento das comunicações, em até 05 (cinco) dias contados da sua ocorrência.

13.3. Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais documentos da Emissão 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://vortx.com.br). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página https://portal.vortx.com.br/register e solicitar o acesso ao sistema. Para fins deste documento, "VX Informa", significa: a Plataforma digital

disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (https://vortx.com.br), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas.

CLÁUSULA XIV
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. Renúncia. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes deste Termo de Emissão. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Devedora em qualquer razão ou à Securitizadora em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Devedora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Devedora neste Termo de Emissão ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

14.2. O presente Termo de Emissão é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores, salvo na hipótese de não atendimento das Condições Precedentes.

14.3. Independência das Disposições do Termo de Emissão. Caso qualquer das disposições deste Termo de Emissão venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

14.4. Título Executivo Extrajudicial. O presente Termo de Emissão e as Notas Comerciais constituem título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, incisos I e II do Código de Processo Civil, e as obrigações nela contidas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sendo certo 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, § 4º, do Código de Processo Civil.

14.5. Modificações. Por força da vinculação do presente Termo de Emissão aos Documentos da Operação, fica desde já estabelecido que a Securitizadora deverá manifestar-se conforme orientação deliberada pelos Titulares dos CRI, após a realização de uma Assembleia Especial de Investidores, nos termos do Termo de Securitização.

14.6. Tolerância. Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive

de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

14.7. Lei Aplicável. Este Termo de Emissão é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

14.8. Negócio Complexo. As Partes declaram que este Termo de Emissão integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Emissão, dos demais Documentos da Operação, celebrados no âmbito de uma operação estruturada, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

14.9. Negociação. As Partes declaram que negociaram de boa-fé todos os termos e condições deste instrumento, sendo que a redação final de todos os seus termos foi resultado de consenso entre as Partes, assistidas por seus advogados. No caso de ambiguidade, não deverá haver interpretação em termos mais benéficos em favor de qualquer Parte, ficando afastada, portanto, a aplicação do artigo 113, §1º, inciso IV, do Código Civil, devendo ser respeitado o disposto no artigo 421-A do Código Civil.

14.10. Proteção de Dados. A Devedora e os Fiadores declaram e garantem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, que, em consonância com as disposições da Lei n º 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme o caso, (i) consentem com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas; (ii) obtiveram todas as autorizações e consentimentos necessários para o tratamento de dados pessoais de seus administradores, sócios, funcionários, prestadores de serviços e demais partes relacionadas, no contexto da presente operação, em especial o compartilhamento de dados de contato e documentos de seus representantes legais e pessoas indicadas na Cláusula 13.1 acima, referente às comunicações a serem realizadas no âmbito deste instrumento; e (iii) mantêm políticas e controles internos referentes à proteção de dados pessoais de seus administradores, sócios, funcionários, prestadores de serviços e demais partes relacionadas.

14.11. Assinatura Digital. Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente instrumento poderão realizadas por meio eletrônico, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, com certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

CLÁUSULA XV
FORO

15.1. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste Termo de Emissão, renunciando a Devedora a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, firmam o presente Termo de Emissão, em formato digital.

São Paulo, 20 de agosto de 2025.

[as assinaturas seguem na próxima página]

Página de assinaturas 1/4 do Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em 6 (seis) Séries, para Colocação Privada, da VCA Construtora Ltda., celebrada em 20 de agosto de 2025.

KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA.
Devedora

Nome: Jardel Cardozo Couto
CPF: 002.435.545-32

Nome: Suerlon Couto de Jesus
CPF: 656.423.415-53

Nome: Roberio Couto de Jesus
CPF: 450.690.855-49

VCA CONSTRUTORA LTDA.
Fiadora

Nome: Jardel Cardozo Couto
CPF: 002.435.545-32

Nome: Suerlon Couto de Jesus
CPF: 656.423.415-53

Nome: Roberio Couto de Jesus
CPF: 450.690.855-49

YAH AMAZING HOSPITALITY LTDA.
Fiadora

Nome: Jardel Cardozo Couto
CPF: 002.435.545-32

Nome: Suerlon Couto de Jesus
CPF: 656.423.415-53

Nome: Roberio Couto de Jesus
CPF: 450.690.855-49

Página de assinaturas 2/4 do Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em 6 (seis) Séries, para Colocação Privada, da Kahakai Beach House SPE Ltda., celebrada em 20 de agosto de 2025

GEDEL PEREIRA DO COUTO
Fiador

RG: 00.652.369-20 SSP/BA
CPF: 021.392.865-53

JARDEL CARDOZO COUTO
Fiador

RG: 71.031.995-9 SSP/BA
CPF: 002.435.545-32

ROBERIO COUTO DE JESUS
Fiador

RG: 22.473.564-0 SSP/BA
CPF: 450.690.855-49

SUERLON COUTO DE JESUS
Fiador

RG: 44.584.997-5 SSP/BA
CPF: 656.423.415-53

Página de assinaturas 3/4 do Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em 6 (seis) Séries, para Colocação Privada, da Kahakai Beach House SPE Ltda., celebrada em 20 de agosto de 2025

PEDRO DURVAL RIZZO ARAÚJO
Fiador

RG: 13.200.049-03 SSP/BA
CPF: 403.459.618-03

MARIA DO CÉO CARDOZO COUTO
Interveniente Anuente – Outorga Uxória

RG: 00.607.331-01 SSP/BA
CPF: 799.438.105-72

MARIA DAS GRAÇAS TEIXEIRA COUTO
Interveniente Anuente – Outorga Uxória

RG: 21.108.609-6 SSP/BA
CPF: 478.596.445-68

AURISMÁCIA DE AZEVEDO LIMA COUTO
Interveniente Anuente – Outorga Uxória

Nome: Aurismácia de Azevedo Lima Couto
RG: 04.267.295-36 SSP/BA
CPF: 750.005.555-20

Página de assinaturas 4/4 do Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em 6 (seis) Séries, para Colocação Privada, da Kahakai Beach House SPE Ltda., celebrada em 20 de agosto de 2025

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
Securitizadora

Nome: Simone Santini	Nome: Ana Carolina Briante Eiler
CPF: 292.680.998-02	CPF: 420.428.228-84

ANEXO I

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DAS NOTAS COMERCIAIS

NC 1ª Série			
n	**Datas de Pagamento**	**Tai**	**Incorpora Juros?**
1	22/09/2025	0,0000%	Não
2	20/10/2025	0,0000%	Não
3	21/11/2025	0,0000%	Não
4	22/12/2025	0,0000%	Não
5	20/01/2026	0,0000%	Não
6	20/02/2026	0,0000%	Não
7	20/03/2026	0,0000%	Não
8	20/04/2026	0,0000%	Não
9	20/05/2026	0,0000%	Não
10	22/06/2026	0,0000%	Não
11	20/07/2026	0,0000%	Não
12	20/08/2026	0,0000%	Não
13	21/09/2026	0,9594%	Não
14	20/10/2026	1,6639%	Não
15	23/11/2026	0,9136%	Não
16	21/12/2026	1,8135%	Não
17	20/01/2027	1,1063%	Não
18	22/02/2027	1,0499%	Não
19	22/03/2027	1,0768%	Não
20	20/04/2027	1,0800%	Não
21	20/05/2027	1,0559%	Não
22	21/06/2027	1,0755%	Não
23	20/07/2027	1,1083%	Não
24	20/08/2027	1,2920%	Não
25	20/09/2027	1,1783%	Não
26	20/10/2027	1,1685%	Não
27	22/11/2027	1,1915%	Não
28	20/12/2027	1,2522%	Não
29	20/01/2028	1,1800%	Não
30	21/02/2028	1,2180%	Não
31	20/03/2028	1,3820%	Não
32	20/04/2028	1,2177%	Não
33	22/05/2028	1,3168%	Não
34	20/06/2028	1,3442%	Não
35	20/07/2028	1,3133%	Não
36	21/08/2028	1,3266%	Não
37	20/09/2028	1,3924%	Não
38	20/10/2028	1,4230%	Não
39	21/11/2028	1,5287%	Não

40	20/12/2028	1,4481%	Não
41	22/01/2029	1,4968%	Não
42	20/02/2029	1,5943%	Não
43	20/03/2029	1,5945%	Não
44	20/04/2029	1,5582%	Não
45	21/05/2029	1,6697%	Não
46	20/06/2029	1,6736%	Não
47	20/07/2029	1,6959%	Não
48	20/08/2029	1,7582%	Não
49	20/09/2029	1,7665%	Não
50	22/10/2029	1,8499%	Não
51	21/11/2029	1,9734%	Não
52	20/12/2029	1,9283%	Não
53	21/01/2030	2,0382%	Não
54	20/02/2030	2,0018%	Não
55	20/03/2030	2,2073%	Não
56	22/04/2030	2,1240%	Não
57	20/05/2030	2,2988%	Não
58	21/06/2030	2,2213%	Não
59	22/07/2030	2,3876%	Não
60	20/08/2030	2,4419%	Não
61	20/09/2030	2,4483%	Não
62	21/10/2030	2,6051%	Não
63	21/11/2030	2,6955%	Não
64	20/12/2030	2,7916%	Não
65	20/01/2031	2,9943%	Não
66	20/02/2031	2,9222%	Não
67	20/03/2031	3,2208%	Não
68	22/04/2031	3,2391%	Não
69	20/05/2031	3,4474%	Não
70	20/06/2031	3,4845%	Não
71	21/07/2031	3,7086%	Não
72	20/08/2031	3,7890%	Não
73	22/09/2031	3,9332%	Não
74	20/10/2031	4,2400%	Não
75	21/11/2031	4,3493%	Não
76	22/12/2031	4,6435%	Não
77	20/01/2032	5,0225%	Não
78	20/02/2032	5,2078%	Não
79	22/03/2032	5,5365%	Não
80	20/04/2032	5,9215%	Não
81	20/05/2032	6,3037%	Não
82	21/06/2032	6,7799%	Não
83	20/07/2032	7,3454%	Não
84	20/08/2032	7,7373%	Não

85	20/09/2032	8,4044%	Não
86	20/10/2032	9,0576%	Não
87	22/11/2032	9,9483%	Não
88	20/12/2032	11,1031%	Não
89	20/01/2033	12,3603%	Não
90	21/02/2033	13,7298%	Não
91	21/03/2033	16,1403%	Não
92	20/04/2033	19,1020%	Não
93	20/05/2033	23,3294%	Não
94	20/06/2033	26,9454%	Não
95	20/07/2033	35,3871%	Não
96	22/08/2033	14,3692%	Não
97	20/09/2033	8,3338%	Não
98	20/10/2033	4,1543%	Não
99	21/11/2033	4,2190%	Não
100	20/12/2033	4,4003%	Não
101	20/01/2034	4,5644%	Não
102	22/02/2034	4,8973%	Não
103	20/03/2034	5,3004%	Não
104	20/04/2034	5,4862%	Não
105	22/05/2034	5,9258%	Não
106	20/06/2034	6,3455%	Não
107	20/07/2034	6,7513%	Não
108	21/08/2034	7,2989%	Não
109	20/09/2034	7,9745%	Não
110	20/10/2034	8,7327%	Não
111	21/11/2034	9,7163%	Não
112	20/12/2034	10,7634%	Não
113	22/01/2035	12,1550%	Não
114	20/02/2035	14,0181%	Não
115	20/03/2035	16,3807%	Não
116	20/04/2035	19,6601%	Não
117	21/05/2035	24,7437%	Não
118	20/06/2035	33,0848%	Não
119	20/07/2035	49,7887%	Não
120	20/08/2035	100,0000%	Não

NC 2ª Série			
n	**Datas de Pagamento**	**Tai**	**Incorpora Juros?**
1	22/09/2025	0,0000%	Não
2	20/10/2025	0,0000%	Não
3	21/11/2025	0,0000%	Não
4	22/12/2025	0,0000%	Não

5	20/01/2026	0,0000%	Não
6	20/02/2026	0,0000%	Não
7	20/03/2026	0,0000%	Não
8	20/04/2026	0,0000%	Não
9	20/05/2026	0,0000%	Não
10	22/06/2026	0,0000%	Não
11	20/07/2026	0,0000%	Não
12	20/08/2026	0,0000%	Não
13	21/09/2026	0,9594%	Não
14	20/10/2026	1,6639%	Não
15	23/11/2026	0,9136%	Não
16	21/12/2026	1,8135%	Não
17	20/01/2027	1,1063%	Não
18	22/02/2027	1,0499%	Não
19	22/03/2027	1,0768%	Não
20	20/04/2027	1,0800%	Não
21	20/05/2027	1,0559%	Não
22	21/06/2027	1,0755%	Não
23	20/07/2027	1,1083%	Não
24	20/08/2027	1,2920%	Não
25	20/09/2027	1,1783%	Não
26	20/10/2027	1,1685%	Não
27	22/11/2027	1,1915%	Não
28	20/12/2027	1,2522%	Não
29	20/01/2028	1,1800%	Não
30	21/02/2028	1,2180%	Não
31	20/03/2028	1,3820%	Não
32	20/04/2028	1,2177%	Não
33	22/05/2028	1,3168%	Não
34	20/06/2028	1,3442%	Não
35	20/07/2028	1,3133%	Não
36	21/08/2028	1,3266%	Não
37	20/09/2028	1,3924%	Não
38	20/10/2028	1,4230%	Não
39	21/11/2028	1,5287%	Não
40	20/12/2028	1,4481%	Não
41	22/01/2029	1,4968%	Não
42	20/02/2029	1,5943%	Não
43	20/03/2029	1,5945%	Não
44	20/04/2029	1,5582%	Não
45	21/05/2029	1,6697%	Não
46	20/06/2029	1,6736%	Não
47	20/07/2029	1,6959%	Não
48	20/08/2029	1,7582%	Não
49	20/09/2029	1,7665%	Não

50	22/10/2029	1,8499%	Não
51	21/11/2029	1,9734%	Não
52	20/12/2029	1,9283%	Não
53	21/01/2030	2,0382%	Não
54	20/02/2030	2,0018%	Não
55	20/03/2030	2,2073%	Não
56	22/04/2030	2,1240%	Não
57	20/05/2030	2,2988%	Não
58	21/06/2030	2,2213%	Não
59	22/07/2030	2,3876%	Não
60	20/08/2030	2,4419%	Não
61	20/09/2030	2,4483%	Não
62	21/10/2030	2,6051%	Não
63	21/11/2030	2,6955%	Não
64	20/12/2030	2,7916%	Não
65	20/01/2031	2,9943%	Não
66	20/02/2031	2,9222%	Não
67	20/03/2031	3,2208%	Não
68	22/04/2031	3,2391%	Não
69	20/05/2031	3,4474%	Não
70	20/06/2031	3,4845%	Não
71	21/07/2031	3,7086%	Não
72	20/08/2031	3,7890%	Não
73	22/09/2031	3,9332%	Não
74	20/10/2031	4,2400%	Não
75	21/11/2031	4,3493%	Não
76	22/12/2031	4,6435%	Não
77	20/01/2032	5,0225%	Não
78	20/02/2032	5,2078%	Não
79	22/03/2032	5,5365%	Não
80	20/04/2032	5,9215%	Não
81	20/05/2032	6,3037%	Não
82	21/06/2032	6,7799%	Não
83	20/07/2032	7,3454%	Não
84	20/08/2032	7,7373%	Não
85	20/09/2032	8,4044%	Não
86	20/10/2032	9,0576%	Não
87	22/11/2032	9,9483%	Não
88	20/12/2032	11,1031%	Não
89	20/01/2033	12,3603%	Não
90	21/02/2033	13,7298%	Não
91	21/03/2033	16,1403%	Não
92	20/04/2033	19,1020%	Não
93	20/05/2033	23,3294%	Não
94	20/06/2033	26,9454%	Não

95	20/07/2033	35,3871%	Não
96	22/08/2033	14,3692%	Não
97	20/09/2033	8,3338%	Não
98	20/10/2033	4,1543%	Não
99	21/11/2033	4,2190%	Não
100	20/12/2033	4,4003%	Não
101	20/01/2034	4,5644%	Não
102	22/02/2034	4,8973%	Não
103	20/03/2034	5,3004%	Não
104	20/04/2034	5,4862%	Não
105	22/05/2034	5,9258%	Não
106	20/06/2034	6,3455%	Não
107	20/07/2034	6,7513%	Não
108	21/08/2034	7,2989%	Não
109	20/09/2034	7,9745%	Não
110	20/10/2034	8,7327%	Não
111	21/11/2034	9,7163%	Não
112	20/12/2034	10,7634%	Não
113	22/01/2035	12,1550%	Não
114	20/02/2035	14,0181%	Não
115	20/03/2035	16,3807%	Não
116	20/04/2035	19,6601%	Não
117	21/05/2035	24,7437%	Não
118	20/06/2035	33,0848%	Não
119	20/07/2035	49,7887%	Não
120	20/08/2035	100,0000%	Não

NC 3ª Série			
n	**Datas de Pagamento**	**Tai**	**Incorpora Juros?**
1	20/10/2025	0,0000%	Não
2	21/11/2025	0,0000%	Não
3	22/12/2025	0,0000%	Não
4	20/01/2026	0,0000%	Não
5	20/02/2026	0,0000%	Não
6	20/03/2026	0,0000%	Não
7	20/04/2026	0,0000%	Não
8	20/05/2026	0,0000%	Não
9	22/06/2026	0,0000%	Não
10	20/07/2026	0,0000%	Não
11	20/08/2026	0,0000%	Não
12	21/09/2026	0,9594%	Não
13	20/10/2026	1,6639%	Não

14	23/11/2026	0,9136%	Não
15	21/12/2026	1,8135%	Não
16	20/01/2027	1,1063%	Não
17	22/02/2027	1,0499%	Não
18	22/03/2027	1,0768%	Não
19	20/04/2027	1,0800%	Não
20	20/05/2027	1,0559%	Não
21	21/06/2027	1,0755%	Não
22	20/07/2027	1,1083%	Não
23	20/08/2027	1,2920%	Não
24	20/09/2027	1,1783%	Não
25	20/10/2027	1,1685%	Não
26	22/11/2027	1,1915%	Não
27	20/12/2027	1,2522%	Não
28	20/01/2028	1,1800%	Não
29	21/02/2028	1,2180%	Não
30	20/03/2028	1,3820%	Não
31	20/04/2028	1,2177%	Não
32	22/05/2028	1,3168%	Não
33	20/06/2028	1,3442%	Não
34	20/07/2028	1,3133%	Não
35	21/08/2028	1,3266%	Não
36	20/09/2028	1,3924%	Não
37	20/10/2028	1,4230%	Não
38	21/11/2028	1,5287%	Não
39	20/12/2028	1,4481%	Não
40	22/01/2029	1,4968%	Não
41	20/02/2029	1,5943%	Não
42	20/03/2029	1,5945%	Não
43	20/04/2029	1,5582%	Não
44	21/05/2029	1,6697%	Não
45	20/06/2029	1,6736%	Não
46	20/07/2029	1,6959%	Não
47	20/08/2029	1,7582%	Não
48	20/09/2029	1,7665%	Não
49	22/10/2029	1,8499%	Não
50	21/11/2029	1,9734%	Não
51	20/12/2029	1,9283%	Não
52	21/01/2030	2,0382%	Não
53	20/02/2030	2,0018%	Não
54	20/03/2030	2,2073%	Não
55	22/04/2030	2,1240%	Não
56	20/05/2030	2,2988%	Não
57	21/06/2030	2,2213%	Não
58	22/07/2030	2,3876%	Não

59	20/08/2030	2,4419%	Não
60	20/09/2030	2,4483%	Não
61	21/10/2030	2,6051%	Não
62	21/11/2030	2,6955%	Não
63	20/12/2030	2,7916%	Não
64	20/01/2031	2,9943%	Não
65	20/02/2031	2,9222%	Não
66	20/03/2031	3,2208%	Não
67	22/04/2031	3,2391%	Não
68	20/05/2031	3,4474%	Não
69	20/06/2031	3,4845%	Não
70	21/07/2031	3,7086%	Não
71	20/08/2031	3,7890%	Não
72	22/09/2031	3,9332%	Não
73	20/10/2031	4,2400%	Não
74	21/11/2031	4,3493%	Não
75	22/12/2031	4,6435%	Não
76	20/01/2032	5,0225%	Não
77	20/02/2032	5,2078%	Não
78	22/03/2032	5,5365%	Não
79	20/04/2032	5,9215%	Não
80	20/05/2032	6,3037%	Não
81	21/06/2032	6,7799%	Não
82	20/07/2032	7,3454%	Não
83	20/08/2032	7,7373%	Não
84	20/09/2032	8,4044%	Não
85	20/10/2032	9,0576%	Não
86	22/11/2032	9,9483%	Não
87	20/12/2032	11,1031%	Não
88	20/01/2033	12,3603%	Não
89	21/02/2033	13,7298%	Não
90	21/03/2033	16,1403%	Não
91	20/04/2033	19,1020%	Não
92	20/05/2033	23,3294%	Não
93	20/06/2033	26,9454%	Não
94	20/07/2033	35,3871%	Não
95	22/08/2033	14,3692%	Não
96	20/09/2033	8,3338%	Não
97	20/10/2033	4,1543%	Não
98	21/11/2033	4,2190%	Não
99	20/12/2033	4,4003%	Não
100	20/01/2034	4,5644%	Não
101	22/02/2034	4,8973%	Não
102	20/03/2034	5,3004%	Não
103	20/04/2034	5,4862%	Não

104	22/05/2034	5,9258%	Não
105	20/06/2034	6,3455%	Não
106	20/07/2034	6,7513%	Não
107	21/08/2034	7,2989%	Não
108	20/09/2034	7,9745%	Não
109	20/10/2034	8,7327%	Não
110	21/11/2034	9,7163%	Não
111	20/12/2034	10,7634%	Não
112	22/01/2035	12,1550%	Não
113	20/02/2035	14,0181%	Não
114	20/03/2035	16,3807%	Não
115	20/04/2035	19,6601%	Não
116	21/05/2035	24,7437%	Não
117	20/06/2035	33,0848%	Não
118	20/07/2035	49,7887%	Não
119	20/08/2035	100,0000%	Não

NC 4ª Série			
n	**Datas de Pagamento**	**Tai**	**Incorpora Juros?**
1	20/10/2025	0,0000%	Não
2	21/11/2025	0,0000%	Não
3	22/12/2025	0,0000%	Não
4	20/01/2026	0,0000%	Não
5	20/02/2026	0,0000%	Não
6	20/03/2026	0,0000%	Não
7	20/04/2026	0,0000%	Não
8	20/05/2026	0,0000%	Não
9	22/06/2026	0,0000%	Não
10	20/07/2026	0,0000%	Não
11	20/08/2026	0,0000%	Não
12	21/09/2026	0,9594%	Não
13	20/10/2026	1,6639%	Não
14	23/11/2026	0,9136%	Não
15	21/12/2026	1,8135%	Não
16	20/01/2027	1,1063%	Não
17	22/02/2027	1,0499%	Não
18	22/03/2027	1,0768%	Não
19	20/04/2027	1,0800%	Não
20	20/05/2027	1,0559%	Não
21	21/06/2027	1,0755%	Não
22	20/07/2027	1,1083%	Não
23	20/08/2027	1,2920%	Não
24	20/09/2027	1,1783%	Não

25	20/10/2027	1,1685%	Não
26	22/11/2027	1,1915%	Não
27	20/12/2027	1,2522%	Não
28	20/01/2028	1,1800%	Não
29	21/02/2028	1,2180%	Não
30	20/03/2028	1,3820%	Não
31	20/04/2028	1,2177%	Não
32	22/05/2028	1,3168%	Não
33	20/06/2028	1,3442%	Não
34	20/07/2028	1,3133%	Não
35	21/08/2028	1,3266%	Não
36	20/09/2028	1,3924%	Não
37	20/10/2028	1,4230%	Não
38	21/11/2028	1,5287%	Não
39	20/12/2028	1,4481%	Não
40	22/01/2029	1,4968%	Não
41	20/02/2029	1,5943%	Não
42	20/03/2029	1,5945%	Não
43	20/04/2029	1,5582%	Não
44	21/05/2029	1,6697%	Não
45	20/06/2029	1,6736%	Não
46	20/07/2029	1,6959%	Não
47	20/08/2029	1,7582%	Não
48	20/09/2029	1,7665%	Não
49	22/10/2029	1,8499%	Não
50	21/11/2029	1,9734%	Não
51	20/12/2029	1,9283%	Não
52	21/01/2030	2,0382%	Não
53	20/02/2030	2,0018%	Não
54	20/03/2030	2,2073%	Não
55	22/04/2030	2,1240%	Não
56	20/05/2030	2,2988%	Não
57	21/06/2030	2,2213%	Não
58	22/07/2030	2,3876%	Não
59	20/08/2030	2,4419%	Não
60	20/09/2030	2,4483%	Não
61	21/10/2030	2,6051%	Não
62	21/11/2030	2,6955%	Não
63	20/12/2030	2,7916%	Não
64	20/01/2031	2,9943%	Não
65	20/02/2031	2,9222%	Não
66	20/03/2031	3,2208%	Não
67	22/04/2031	3,2391%	Não
68	20/05/2031	3,4474%	Não
69	20/06/2031	3,4845%	Não

70	21/07/2031	3,7086%	Não
71	20/08/2031	3,7890%	Não
72	22/09/2031	3,9332%	Não
73	20/10/2031	4,2400%	Não
74	21/11/2031	4,3493%	Não
75	22/12/2031	4,6435%	Não
76	20/01/2032	5,0225%	Não
77	20/02/2032	5,2078%	Não
78	22/03/2032	5,5365%	Não
79	20/04/2032	5,9215%	Não
80	20/05/2032	6,3037%	Não
81	21/06/2032	6,7799%	Não
82	20/07/2032	7,3454%	Não
83	20/08/2032	7,7373%	Não
84	20/09/2032	8,4044%	Não
85	20/10/2032	9,0576%	Não
86	22/11/2032	9,9483%	Não
87	20/12/2032	11,1031%	Não
88	20/01/2033	12,3603%	Não
89	21/02/2033	13,7298%	Não
90	21/03/2033	16,1403%	Não
91	20/04/2033	19,1020%	Não
92	20/05/2033	23,3294%	Não
93	20/06/2033	26,9454%	Não
94	20/07/2033	35,3871%	Não
95	22/08/2033	14,3692%	Não
96	20/09/2033	8,3338%	Não
97	20/10/2033	4,1543%	Não
98	21/11/2033	4,2190%	Não
99	20/12/2033	4,4003%	Não
100	20/01/2034	4,5644%	Não
101	22/02/2034	4,8973%	Não
102	20/03/2034	5,3004%	Não
103	20/04/2034	5,4862%	Não
104	22/05/2034	5,9258%	Não
105	20/06/2034	6,3455%	Não
106	20/07/2034	6,7513%	Não
107	21/08/2034	7,2989%	Não
108	20/09/2034	7,9745%	Não
109	20/10/2034	8,7327%	Não
110	21/11/2034	9,7163%	Não
111	20/12/2034	10,7634%	Não
112	22/01/2035	12,1550%	Não
113	20/02/2035	14,0181%	Não
114	20/03/2035	16,3807%	Não

115	20/04/2035	19,6601%	Não
116	21/05/2035	24,7437%	Não
117	20/06/2035	33,0848%	Não
118	20/07/2035	49,7887%	Não
119	20/08/2035	100,0000%	Não

NC 5ª Série			
n	**Datas de Pagamento**	**Tai**	**Incorpora Juros?**
1	21/11/2025	0,0000%	Não
2	22/12/2025	0,0000%	Não
3	20/01/2026	0,0000%	Não
4	20/02/2026	0,0000%	Não
5	20/03/2026	0,0000%	Não
6	20/04/2026	0,0000%	Não
7	20/05/2026	0,0000%	Não
8	22/06/2026	0,0000%	Não
9	20/07/2026	0,0000%	Não
10	20/08/2026	0,0000%	Não
11	21/09/2026	0,9594%	Não
12	20/10/2026	1,6639%	Não
13	23/11/2026	0,9136%	Não
14	21/12/2026	1,8135%	Não
15	20/01/2027	1,1063%	Não
16	22/02/2027	1,0499%	Não
17	22/03/2027	1,0768%	Não
18	20/04/2027	1,0800%	Não
19	20/05/2027	1,0559%	Não
20	21/06/2027	1,0755%	Não
21	20/07/2027	1,1083%	Não
22	20/08/2027	1,2920%	Não
23	20/09/2027	1,1783%	Não
24	20/10/2027	1,1685%	Não
25	22/11/2027	1,1915%	Não
26	20/12/2027	1,2522%	Não
27	20/01/2028	1,1800%	Não
28	21/02/2028	1,2180%	Não
29	20/03/2028	1,3820%	Não
30	20/04/2028	1,2177%	Não
31	22/05/2028	1,3168%	Não
32	20/06/2028	1,3442%	Não
33	20/07/2028	1,3133%	Não
34	21/08/2028	1,3266%	Não
35	20/09/2028	1,3924%	Não

36	20/10/2028	1,4230%	Não
37	21/11/2028	1,5287%	Não
38	20/12/2028	1,4481%	Não
39	22/01/2029	1,4968%	Não
40	20/02/2029	1,5943%	Não
41	20/03/2029	1,5945%	Não
42	20/04/2029	1,5582%	Não
43	21/05/2029	1,6697%	Não
44	20/06/2029	1,6736%	Não
45	20/07/2029	1,6959%	Não
46	20/08/2029	1,7582%	Não
47	20/09/2029	1,7665%	Não
48	22/10/2029	1,8499%	Não
49	21/11/2029	1,9734%	Não
50	20/12/2029	1,9283%	Não
51	21/01/2030	2,0382%	Não
52	20/02/2030	2,0018%	Não
53	20/03/2030	2,2073%	Não
54	22/04/2030	2,1240%	Não
55	20/05/2030	2,2988%	Não
56	21/06/2030	2,2213%	Não
57	22/07/2030	2,3876%	Não
58	20/08/2030	2,4419%	Não
59	20/09/2030	2,4483%	Não
60	21/10/2030	2,6051%	Não
61	21/11/2030	2,6955%	Não
62	20/12/2030	2,7916%	Não
63	20/01/2031	2,9943%	Não
64	20/02/2031	2,9222%	Não
65	20/03/2031	3,2208%	Não
66	22/04/2031	3,2391%	Não
67	20/05/2031	3,4474%	Não
68	20/06/2031	3,4845%	Não
69	21/07/2031	3,7086%	Não
70	20/08/2031	3,7890%	Não
71	22/09/2031	3,9332%	Não
72	20/10/2031	4,2400%	Não
73	21/11/2031	4,3493%	Não
74	22/12/2031	4,6435%	Não
75	20/01/2032	5,0225%	Não
76	20/02/2032	5,2078%	Não
77	22/03/2032	5,5365%	Não
78	20/04/2032	5,9215%	Não
79	20/05/2032	6,3037%	Não
80	21/06/2032	6,7799%	Não

81	20/07/2032	7,3454%	Não
82	20/08/2032	7,7373%	Não
83	20/09/2032	8,4044%	Não
84	20/10/2032	9,0576%	Não
85	22/11/2032	9,9483%	Não
86	20/12/2032	11,1031%	Não
87	20/01/2033	12,3603%	Não
88	21/02/2033	13,7298%	Não
89	21/03/2033	16,1403%	Não
90	20/04/2033	19,1020%	Não
91	20/05/2033	23,3294%	Não
92	20/06/2033	26,9454%	Não
93	20/07/2033	35,3871%	Não
94	22/08/2033	14,3692%	Não
95	20/09/2033	8,3338%	Não
96	20/10/2033	4,1543%	Não
97	21/11/2033	4,2190%	Não
98	20/12/2033	4,4003%	Não
99	20/01/2034	4,5644%	Não
100	22/02/2034	4,8973%	Não
101	20/03/2034	5,3004%	Não
102	20/04/2034	5,4862%	Não
103	22/05/2034	5,9258%	Não
104	20/06/2034	6,3455%	Não
105	20/07/2034	6,7513%	Não
106	21/08/2034	7,2989%	Não
107	20/09/2034	7,9745%	Não
108	20/10/2034	8,7327%	Não
109	21/11/2034	9,7163%	Não
110	20/12/2034	10,7634%	Não
111	22/01/2035	12,1550%	Não
112	20/02/2035	14,0181%	Não
113	20/03/2035	16,3807%	Não
114	20/04/2035	19,6601%	Não
115	21/05/2035	24,7437%	Não
116	20/06/2035	33,0848%	Não
117	20/07/2035	49,7887%	Não
118	20/08/2035	100,0000%	Não

NC 6ª Série			
n	**Datas de Pagamento**	**Tai**	**Incorpora Juros?**
1	21/11/2025	0,0000%	Não

2	22/12/2025	0,0000%	Não
3	20/01/2026	0,0000%	Não
4	20/02/2026	0,0000%	Não
5	20/03/2026	0,0000%	Não
6	20/04/2026	0,0000%	Não
7	20/05/2026	0,0000%	Não
8	22/06/2026	0,0000%	Não
9	20/07/2026	0,0000%	Não
10	20/08/2026	0,0000%	Não
11	21/09/2026	0,9594%	Não
12	20/10/2026	1,6639%	Não
13	23/11/2026	0,9136%	Não
14	21/12/2026	1,8135%	Não
15	20/01/2027	1,1063%	Não
16	22/02/2027	1,0499%	Não
17	22/03/2027	1,0768%	Não
18	20/04/2027	1,0800%	Não
19	20/05/2027	1,0559%	Não
20	21/06/2027	1,0755%	Não
21	20/07/2027	1,1083%	Não
22	20/08/2027	1,2920%	Não
23	20/09/2027	1,1783%	Não
24	20/10/2027	1,1685%	Não
25	22/11/2027	1,1915%	Não
26	20/12/2027	1,2522%	Não
27	20/01/2028	1,1800%	Não
28	21/02/2028	1,2180%	Não
29	20/03/2028	1,3820%	Não
30	20/04/2028	1,2177%	Não
31	22/05/2028	1,3168%	Não
32	20/06/2028	1,3442%	Não
33	20/07/2028	1,3133%	Não
34	21/08/2028	1,3266%	Não
35	20/09/2028	1,3924%	Não
36	20/10/2028	1,4230%	Não
37	21/11/2028	1,5287%	Não
38	20/12/2028	1,4481%	Não
39	22/01/2029	1,4968%	Não
40	20/02/2029	1,5943%	Não
41	20/03/2029	1,5945%	Não
42	20/04/2029	1,5582%	Não
43	21/05/2029	1,6697%	Não
44	20/06/2029	1,6736%	Não
45	20/07/2029	1,6959%	Não
46	20/08/2029	1,7582%	Não

47	20/09/2029	1,7665%	Não
48	22/10/2029	1,8499%	Não
49	21/11/2029	1,9734%	Não
50	20/12/2029	1,9283%	Não
51	21/01/2030	2,0382%	Não
52	20/02/2030	2,0018%	Não
53	20/03/2030	2,2073%	Não
54	22/04/2030	2,1240%	Não
55	20/05/2030	2,2988%	Não
56	21/06/2030	2,2213%	Não
57	22/07/2030	2,3876%	Não
58	20/08/2030	2,4419%	Não
59	20/09/2030	2,4483%	Não
60	21/10/2030	2,6051%	Não
61	21/11/2030	2,6955%	Não
62	20/12/2030	2,7916%	Não
63	20/01/2031	2,9943%	Não
64	20/02/2031	2,9222%	Não
65	20/03/2031	3,2208%	Não
66	22/04/2031	3,2391%	Não
67	20/05/2031	3,4474%	Não
68	20/06/2031	3,4845%	Não
69	21/07/2031	3,7086%	Não
70	20/08/2031	3,7890%	Não
71	22/09/2031	3,9332%	Não
72	20/10/2031	4,2400%	Não
73	21/11/2031	4,3493%	Não
74	22/12/2031	4,6435%	Não
75	20/01/2032	5,0225%	Não
76	20/02/2032	5,2078%	Não
77	22/03/2032	5,5365%	Não
78	20/04/2032	5,9215%	Não
79	20/05/2032	6,3037%	Não
80	21/06/2032	6,7799%	Não
81	20/07/2032	7,3454%	Não
82	20/08/2032	7,7373%	Não
83	20/09/2032	8,4044%	Não
84	20/10/2032	9,0576%	Não
85	22/11/2032	9,9483%	Não
86	20/12/2032	11,1031%	Não
87	20/01/2033	12,3603%	Não
88	21/02/2033	13,7298%	Não
89	21/03/2033	16,1403%	Não
90	20/04/2033	19,1020%	Não
91	20/05/2033	23,3294%	Não

92	20/06/2033	26,9454%	Não
93	20/07/2033	35,3871%	Não
94	22/08/2033	14,3692%	Não
95	20/09/2033	8,3338%	Não
96	20/10/2033	4,1543%	Não
97	21/11/2033	4,2190%	Não
98	20/12/2033	4,4003%	Não
99	20/01/2034	4,5644%	Não
100	22/02/2034	4,8973%	Não
101	20/03/2034	5,3004%	Não
102	20/04/2034	5,4862%	Não
103	22/05/2034	5,9258%	Não
104	20/06/2034	6,3455%	Não
105	20/07/2034	6,7513%	Não
106	21/08/2034	7,2989%	Não
107	20/09/2034	7,9745%	Não
108	20/10/2034	8,7327%	Não
109	21/11/2034	9,7163%	Não
110	20/12/2034	10,7634%	Não
111	22/01/2035	12,1550%	Não
112	20/02/2035	14,0181%	Não
113	20/03/2035	16,3807%	Não
114	20/04/2035	19,6601%	Não
115	21/05/2035	24,7437%	Não
116	20/06/2035	33,0848%	Não
117	20/07/2035	49,7887%	Não
118	20/08/2035	100,0000%	Não

ANEXO II

TABELA 1 - EMPREENDIMENTO ALVO

Empreendimentos Imobiliários/Matrícula/RGI	Proprietário	Possui Habite-Se?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
"*Condomínio Kahakai",* localizado na Rodovia BR 367, KM 5,0, S/N, Praias do Mutary, CEP 45810-000, no município de Santa Cruz Cabrália/BA, objeto da matrícula nº 9.388 do Ofício do Registro e Imóveis de Santa Cruz Cabrália/BA	Devedora	Não	R$ 40.000.000,00	100%	N/A	Não

ANEXO II

TABELA 2: CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS AO EMPREENDIMENTO ALVO

Empreendimento Alvo	**2º semestre fiscal**	**1º semestre fiscal**	**2º semestre fiscal**	**1º semestre fiscal**
	2025	**2026**	**2026**	**2027**
	R$	R$	R$	R$
"*Condomínio Kahakai",* localizado na Rodovia BR 367, KM 5,0, S/N, Praias do Mutary, CEP 45810-000, no município de Santa Cruz Cabrália/BA	15.880.437,00	15.819.846,00	2.851.255,00	0,00

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

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

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado o histórico de recursos por seu grupo econômico aplicados nas atividades do setor imobiliário, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral.

ANEXO III

Relatório Semestral Acerca da Aplicação dos Recursos da Emissão

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros
CEP 05425-020, São Paulo, SP
At: Eugênia Souza
Telefone: (11) 3030-7177
E-mail: obrigacoes@vortx.com.br; vxinforma@vortx.com.br

c/c

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, bairro Jardim Paulistano
CEP 01451-902, São Paulo – SP
At.: Marcos Ribeiro do Valle Neto / Gerência de Backoffice
Tel.: (11) 3074-4900
E-mail: mrvalle@habitasec.com.br / monitoramento@habitasec.com.br

Período de [•] a [•]:
[1ª/2ª/3º/4°] Comprovação
Período de [•] a [•]:

KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA., *sociedade empresária limitada, com sede no estado da Bahia, na cidade de Santa Cruz Cabralia, na Rodovia BR 367, 4888, Mutary, CEP 45.807-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n° 47.971.660/0001-83 , com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado da Bahia ("JUCEB") sob o NIRE 29205428848, por seus representantes legais infra identificados ("Devedora"), vem, por meio do presente, declarar que os recursos recebidos em virtude das Notas Comercias foram utilizados, no último semestre, para a finalidade prevista na Cláusula 3.1 do Termo de Emissão, conforme descrito no Anexo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes que acompanham o presente relatório.*

Em resumo:

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

anteriores)		
Total a ser comprovado	*R$[=]*	*[=]*

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

A Devedora declara que os Documentos Comprobatórios, e demais documentos acima elencados, não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Devedora utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

São Paulo, [•] de [•] de 20[•].

_____

KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA.

ANEXO IV
DESPESAS DA EMISSÃO

Custos de Emissão	Agente	Alíquota ou Valor	Total Geral	% do Total
Estruturação	Habitasec	R$ 20.000,00	R$ 22.766,08	1,0%
Coordenador Líder	Habitasec	R$ 10.000,00	R$ 11.383,04	0,5%
Assessor Legal	Freitas Leite	R$ 110.000,00	R$ 117.208,31	5,3%
Assessor Legal 2	NFA	R$ 60.000,00	R$ 70.200,07	3,2%
Estruturação 1	Monte Bravo	R$ 800.000,00	R$ 994.159,31	45,0%
Estruturação 2	Monte Bravo	R$ 870.340,15	R$ 870.340,15	39,4%
Registro CRI*	B3	0,0290% da emissão	R$ 5.800,00	0,3%
Registro CCI*	B3	0,0030% da emissão	R$ 600,00	0,0%
Taxa de Verificação*	CVM	0,03% do CRI	R$ 6.000,00	0,3%
Registro da CCI	VORTX	R$ 20.000,00	R$ 22.766,08	1,0%
Agente Fiduciário – 1a Parcela	VORTX	R$ 20.000,00	R$ 22.766,08	1,0%
Instituição Custodiante - 1a Parcela	VORTX	R$ 8.000,00	R$ 9.106,43	0,4%
Escrituração NC	VORTX	R$ 4.000,00	R$ 4.553,22	0,2%
Taxa de Administração do Patrimônio Separado - 1a parcela	Habitasec	R$ 4.500,00	R$ 5.122,37	0,2%
Taxa Registro Oferta Anbima	Anbima	0,003968% do CRI	R$ 14.169,00	0,6%
Taxa Registro Base de Dados Anbima	Anbima	0,003968% do CRI	R$ 1.416,00	0,1%
Escrituração -1ª parcela	Itaú	R$ 250,00	R$ 250,00	0,0%
Agente de Monitoramento (auditoria juridica e financeira)	Neo Service	R$ 16.800,00	R$ 16.800,00	0,8%
Gráfica	Luz	R$ 9.000,00	R$ 9.000,00	0,4%
Agente de Medição	Harca Engenharia	R$ 6.300,00	R$ 6.702,13	0,3%
Total			**R$ 2.211.108,27**	**100%**

* valores aumentarão conforme alíquota conforme registro das séries 2ª e 3ª e seus respectivos volumes

Custos de Manutenção	Agente	Valor	Total Geral	% do Total
Escrituração	Itaú	R$ 250,00 por mês	R$ 250,00	2,2%
Manutenção de Conta Corrente	Itaú	R$ 79,00 por mês	R$ 79,00	0,7%
Auditoria	Diversos	R$ 320,00 por mês	R$ 320,00	2,8%
Contabilidade	Diversos	R$ 220,00 por mês	R$ 220,00	1,9%
Liquidante	B3	R$ 500,00 por mês	R$ 500,00	4,3%
Taxa de Administração do Patrimônio Separado	Habitasec	R$ 4.500,00 por mês	R$ 5.122,37	44,4%
Agente Fiduciário	VORTX	R$ 20.000,00 por ano	R$ 22.766,08	16,5%
Custódia das CCI	VORTX	R$ 8.000,00 por ano	R$ 9.106,43	6,6%
Escrituração NC	VORTX	R$ 4.000,00 por ano	R$ 4.553,22	3,3%
Agente de Monitoramento (monitoramento da carteira)	Neo Service	R$ 2.000,00 por mes	R$ 2.000,00	1,4%
Agente de Medição	Harca Engenharia	R$ 4.500,00 por mes	R$ 4.787,23	3,5%
Estimativa Total Mês			**R$ 11.526,84**	**87,6%**

ANEXO V
MODELO DE DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede no estado da Bahia, na cidade de Santa Cruz Cabralia, na Rodovia BR 367, 4888, Mutary, CEP 45.807-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n° 47.971.660/0001-83, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado da Bahia ("JUCEB") sob o NIRE 29205428848, por seus representantes legais infra identificados ("Devedora"), e, na qualidade de fiadores, (i) **VCA CONSTRUTORA LTDA.,** sociedade empresária limitada, com sede no estado da Bahia, na cidade de Vitória da Conquista, na Avenida Olívia Flores, nº 1265, 3º andar, bairro Candeias, CEP 45.028-610, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n° 15.464.677/0001-58, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado da Bahia ("JUCEB") sob o NIRE 29203770905, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais infra identificados ("VCA Construtora"); (ii) **YAH AMAZING HOSPITALITY LTDA.,** sociedade empresária limitada, com sede no estado da Bahia, na cidade de Vitória da Conquista, na Avenida Olívia Flores, nº 1.265, 3º andar, sala 63, bairro Candeias, CEP 45.028-610, CNPJ sob o n° 47.971.905/0001-72, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado da Bahia ("JUCEB") sob o NIRE 29205428953, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Yah Amazing" e, quando em conjunto com a VCA Construtora, as "Fiadoras PJ"); (iii) **GEDEL PEREIRA DO COUTO**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão universal de bens com Maria do Céo Couto, empresário, portador da cédula de identidade número 00.652.369-20 SSP/BA, inscrito no CPF sob o nº 021.392.865-53, residente e domiciliado na cidade de Vitória da Conquista, estado da Bahia, na Avenida Fortaleza, nº 686, apartamento 501, bairro Candeias, CEP 45028-524 ("Gedel Couto"); (iv) **JARDEL CARDOZO COUTO**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade número 71.031.995-9 SSP/BA, inscrito no CPF sob o nº 002.435.545-32, residente e domiciliado na cidade de Vitória da Conquista, estado da Bahia, na Rua Dilson Bastos, nº 26, bairro Boa Vista, CEP 45027530 ("Jardel Couto"); (v) **ROBERIO COUTO DE JESUS**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com Maria das Graças Couto, empresário, portador da cédula de identidade número 22.473.564-0 SSP/BA, inscrito no CPF sob o nº 450.690.855-49, residente e domiciliado na cidade de Vitória da Conquista, estado da Bahia, na Avenida Olivia Flores, nº 1.251, apartamento 1.102, bairro Candeias, CEP 45.028-610 ("Roberio Couto"); (vi) **SUERLON COUTO DE JESUS**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com Aurismácia Couto, empresário, portador da cédula de identidade número 44.584.997-5 SSP/BA, inscrito no CPF sob o nº 656.423.415-53, residente e domiciliado na cidade de Vitória da Conquista, estado da Bahia, na Rua Dr. Saul Quadros Filho, nº 415, bairro Boa Vista, CEP 45.027-450 ("Suerlon Couto"); e (vii) **PEDRO DURVAL RIZZO ARAÚJO**, brasileiro, casado sob o regime da separação de bens, com Carolina Santana Maciel Rizzo Araújo, brasileira, inscrita no CPF sob o nº 032.816.155-11, administrador, portador da cédula de identidade número 13.200.049-03 SSP/BA, inscrito no CPF sob o nº 403.459.618-03, residente e domiciliado na cidade de Vitória da Conquista, estado da Bahia, na Av. Erathostenes

Menezes, nº 891, bairro Candeias, CEP 45.028-105 ("Pedro Rizzo" e, quando denominada em conjunto com as Fiadoras PJ, Gedel Couto, Jardel Couto, Roberio Couto e Suerlon Couto, "Fiadores") vêm, por meio do presente, **declarar** à **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Securitizadora"):

(a) que não se encontram em curso quaisquer Hipóteses de Vencimento Antecipado (conforme definido no Termo de Emissão);

(b) que se encontram em dia com o cumprimento de todas as suas obrigações pecuniárias e não pecuniárias decorrentes deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação;

(c) que a Devedora e os Fiadores cumprem as leis, regulamentos, normas administrativas, e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;

(d) a inexistência de quaisquer impedimentos legais e/ou regulatórios à realização da Operação;

(e) a não ocorrência de alteração material e adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais, operacionais da Devedora que torne inviável ou desaconselhável o investimento nos CRI;

(f) a não ocorrência de alteração do controle societário, direto ou indireto, da Devedora;

(g) a não ocorrência de alterações no setor de atuação da Devedora ou mesmo indicações de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente o preço de mercado dos CRI ou que tornem impossível ou desaconselhável o investimento nos CRI; e

(h) a inexistência de violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, o Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022 e, desde que aplicável, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, da OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions e do UK Bribery Act (UKBA) ("Leis Anticorrupção"),

conforme aplicáveis, pela Devedora e ou suas Afiliadas (conforme abaixo definido), bem como não constarem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP.

São Paulo, [•] de [•] de 2025.

Nome:
CPF:
Cargo:

ANEXO VI

MODELO DE DECLARAÇÃO DE OCORRÊNCIA OU NÃO DE VENCIMENTO ANTECIPADO

KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede no estado da Bahia, na cidade de Santa Cruz Cabralia, na Rodovia BR 367, 4888, Mutary, CEP 45.807-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n° 47.971.660/0001-83, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado da Bahia ("JUCEB") sob o NIRE 29205428848, por seus representantes legais infra identificados ("Devedora"), e, na qualidade de fiadores, (i) **VCA CONSTRUTORA LTDA.,** sociedade empresária limitada, com sede no estado da Bahia, na cidade de Vitória da Conquista, na Avenida Olívia Flores, nº 1265, 3º andar, bairro Candeias, CEP 45.028-610, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n° 15.464.677/0001-58, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado da Bahia ("JUCEB") sob o NIRE 29203770905, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais infra identificados ("VCA Construtora"); (ii) **YAH AMAZING HOSPITALITY LTDA.,** sociedade empresária limitada, com sede no estado da Bahia, na cidade de Vitória da Conquista, na Avenida Olívia Flores, nº 1.265, 3º andar, sala 63, bairro Candeias, CEP 45.028-610, CNPJ sob o n° 47.971.905/0001-72, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado da Bahia ("JUCEB") sob o NIRE 29205428953, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Yah Amazing" e, quando em conjunto com a VCA Construtora, as "Fiadoras PJ"); (iii) **GEDEL PEREIRA DO COUTO**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão universal de bens com Maria do Céo Couto, empresário, portador da cédula de identidade número 00.652.369-20 SSP/BA, inscrito no CPF sob o nº 021.392.865-53, residente e domiciliado na cidade de Vitória da Conquista, estado da Bahia, na Avenida Fortaleza, nº 686, apartamento 501, bairro Candeias, CEP 45028-524 ("Gedel Couto"); (iv) **JARDEL CARDOZO COUTO**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade número 71.031.995-9 SSP/BA, inscrito no CPF sob o nº 002.435.545-32, residente e domiciliado na cidade de Vitória da Conquista, estado da Bahia, na Rua Dilson Bastos, nº 26, bairro Boa Vista, CEP 45027530 ("Jardel Couto"); (v) **ROBERIO COUTO DE JESUS**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com Maria das Graças Couto, empresário, portador da cédula de identidade número 22.473.564-0 SSP/BA, inscrito no CPF sob o nº 450.690.855-49, residente e domiciliado na cidade de Vitória da Conquista, estado da Bahia, na Avenida Olivia Flores, nº 1.251, apartamento 1.102, bairro Candeias, CEP 45.028-610 ("Roberio Couto"); (vi) **SUERLON COUTO DE JESUS**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com Aurismácia Couto, empresário, portador da cédula de identidade número 44.584.997-5 SSP/BA, inscrito no CPF sob o nº 656.423.415-53, residente e domiciliado na cidade de Vitória da Conquista, estado da Bahia, na Rua Dr. Saul Quadros Filho, nº 415, bairro Boa Vista, CEP 45.027-450 ("Suerlon Couto"); e (vii) **PEDRO DURVAL RIZZO ARAÚJO**, brasileiro, casado sob o regime da separação de bens, com Carolina Santana Maciel Rizzo Araújo, brasileira, inscrita no CPF sob o nº 032.816.155-11, administrador, portador da cédula de identidade número 13.200.049-03 SSP/BA, inscrito no CPF sob o nº 403.459.618-03, residente e

domiciliado na cidade de Vitória da Conquista, estado da Bahia, na Av. Erathostenes Menezes, nº 891, bairro Candeias, CEP 45.028-105 ("Pedro Rizzo" e, quando denominada em conjunto com as Fiadoras PJ, Gedel Couto, Jardel Couto, Roberio Couto e Suerlon Couto, "Fiadores") vêm, por meio do presente, **declarar** à **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Securitizadora"), que [não encontra em curso quaisquer Hipóteses de Vencimento Antecipado prevista nas Cláusulas 8.1 e 8.2 do "*Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em 6 (seis) Séries, para Colocação Privada, da Kahakai Beach House SPE Ltda."* ("Termo de Emissão") // verificou a ocorrência da seguinte Hipóteses de Vencimento Antecipado [=]].

São Paulo, [•] de [•] de 2025.

_____

Nome:
CPF:
Cargo:

ANEXO VII

MODELO
BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE NOTAS COMERCIAIS
KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA.
CNPJ Nº 47.971.660/0001-83

DEVEDORA DAS NOTAS COMERCIAIS

KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede no estado da Bahia, na cidade de Santa Cruz Cabralia, na Rodovia BR 367, 4888, Mutary, CEP 45.807-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n° 47.971.660/0001-83, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado da Bahia ("JUCEB") sob o NIRE 29205428848 ("Devedora").

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

A 1ª (primeira) emissão de notas comerciais da Devedora, em 6 (seis) séries, para colocação privada de 40.000 (quarenta mil) notas comerciais, no valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) cada, totalizando o valor de R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) na Data de Emissão (conforme definida no Termo de Emissão) ("Notas Comerciais"), nos termos do "*Instrumento Particular da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em 6 (seis) Séries, para Colocação Privada, da Kahakai Beach House SPE Ltda.*", celebrado em 20 de agosto de 2025 ("Termo de Emissão"), cujos termos e condições foram aprovadas com base nas deliberações tomadas na Reunião de Sócios da Devedora, realizada em 20 de agosto de 2025, a ser arquivada perante a Junta Comercial.

A emissão das Notas Comerciais se insere no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários aos quais os créditos imobiliários oriundos das Notas Comerciais serão vinculados como lastro.

A Securitizadora tem interesse em vincular os créditos imobiliários oriundos das Notas Comerciais, nos termos do artigo 30 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, para que sirvam de lastro para emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI").

Os CRI serão objeto de oferta pública destinada exclusivamente a investidores qualificados sob rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, pela respectiva instituição intermediária e serão destinados a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

A emissão das Notas Comerciais foi realizada e o lastro foi celebrado com base deliberações tomadas nos atos societários da Devedora e Fiadores, conforme aplicável,

por meio da qual se aprovou, dentre outros temas, a emissão, incluindo termos e condições, conforme o disposto na Lei n° 14.195, de 26 de agosto de 2021.

QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58.

NOTAS COMERCIAIS SUBSCRITAS

QUANTIDADE DE NOTAS COMERCIAIS SUBSCRITAS	VALOR NOMINAL UNITÁRIO	SÉRIES	VALOR TOTAL
12.000 (doze mil)	R$ 1.000,00	1ª	R$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais)
8.000 (oito mil)	R$ 1.000,00	2ª	R$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais)
6.000 (seis mil)	R$ 1.000,00	3ª	R$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais)
4.000 (quatro mil)	R$ 1.000,00	4ª	R$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais)
6.000 (seis mil)	R$ 1.000,00	5ª	R$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais
4.000 (quatro mil)	R$ 1.000,00	6ª	R$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais)

FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO

As Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas (i) pelo seu Valor Nominal Unitário, na Data de Integralização (conforme definido no Termo de Emissão); ou (ii) em eventual Data de Integralização posterior, conforme o caso, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, acrescido de Juros Remuneratórios, calculada *pro rata temporis*, nos termos da fórmula indicada na Cláusula 6.1. do Termo de Emissão, desde a primeira Data de Integralização ou da última data de pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme o caso, até a data de sua efetiva integralização, observado, em qualquer caso, que o valor de integralização das Notas Comerciais corresponderá ao exato valor de integralização dos CRI.				
X	Depósito em Conta	**Nº da Conta:** 40026-2	**Banco**: Banco Itaú Unibanco S.A.	**Nº Agência**: 7307

DECLARAÇÃO

O Subscritor declara estar de acordo com as condições expressas no presente boletim e no Termo de Emissão.
ASSINATURA DO SUBSCRITOR

LOCAL / DATA São Paulo, [=]/[=]/[=]	**HABITASEC SECURITIZADORA S.A**. _____ Nome: Simone Santini CPF: 292.680.998-02 _____ Nome: Ana Carolina Briante Eiler CPF: 420.428.228-84

ANEXO VIII

RELATÓRIO DE MEDIÇÃO

(Segue na página seguinte)

HARCA

1° RELATÓRIO DE MEDIÇÃO E ANÁLISE DE ORÇAMENTO

REVISÃO 1



KAHAKAI BEACH HOUSE

St. CRUZ CABRÁLIA - BA

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO 4

1.1. DADOS COMPARATIVOS DO ORÇAMENTO E MEDIÇÃO DE OBRA: 4

1.2. VISTORIA 5

1.3. EMPRESAS EXECUTORAS 5

2. MEDIÇÃO DA OBRA 6

2.1. MACROLOCALIZAÇÃO VIA SATÉLITE / MICROLOCALIZAÇÃO / PERSPECTIVAS ILUSTRATIVAS . 6

2.2. METODOLOGIA ADOTADA 11

2.3. SERVIÇOS EM ANDAMENTO 11

2.4. BOLETIM RESUMO DA MEDIÇÃO 12

2.5. COMPARATIVO EVOLUÇÃO FÍSICA DE OBRA - PREVISTA X REALIZADA 13

2.6. COMPARATIVO EVOLUÇÃO FINANCEIRA – CURVA FINANCEIRA X MEDIÇÃO HARCA 14

3. ANÁLISE DOS CUSTOS DO ORÇAMENTO 15

3.1. LEVANTAMENTO DAS ÁREAS E EQUIVALÊNCIAS 15

3.2. LEVANTAMENTO DO CUB SINDUSCON CONSIDERADO 16

3.3. LEVANTAMENTO DOS CUSTOS QUE NÃO ESTÃO INCLUÍDOS NO CUB PADRÃO 17

3.1. PARAMETRIZAÇÃO DE CUSTOS 18

3.2. PREVISÃO DE CORREÇÃO PELO INCC – DI/FGV 19

3.3. RESUMO DA ANÁLISE 20

3.4. COMPARATIVO DE INCIDÊNCIAS DOS AGRUPAMENTOS DO ORÇAMENTO 21

4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO 22

5. ENSAIOS REALIZADOS E RESULTADOS 41

6. CONCLUSÃO 42

7. TERMO DE ENCERRAMENTO 44

8. ANEXOS 45

8.1. ORÇAMENTO DA OBRA APRESENTADO 46
8.2. CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO APRESENTADO 64
8.3. MEMORIAL DESCRITIVO 68
8.4. AVTO ÁGUA E ESGOTO 101
8.5. ATVO ENERGIA 104
8.6. ART´s DE EXECUÇÃO 107
8.7. ALVARÁ DE EXECUÇÃO 109
8.8. LICENÇA AMBIENTAL 111

1. INTRODUÇÃO

O presente relatório tem como objetivo realizar a análise sintética da planilha orçamentária, cronograma físico-financeiro e verificar a evolução física da obra, averiguando a quantidade dos serviços executados, bem como seus detalhes técnicos, relativos às obras de construção de um empreendimento de tipologia residencial, denominado **"KAHAKAI BEACH HOUSE"**, para garantir segurança e transparência às partes envolvidas. O empreendimento está localizado na Rodovia BR 367, Km 5, Praias do Mutary, no município de Santa Cruz Cabrália, estado Bahia.

O empreendimento constitui-se de um condomínio tipo multifamiliar vertical com 17 (dezessete) blocos, sendo que cada bloco contém 26 apartamentos, totalizando 442 unidades. Além disso, o empreendimento contemplará uma área comum, composta por Arenas Beach, restaurantes, bares, pergolados, salão de jogos, Kids Club, espaço gamer, espaço pet, academia, espaço zen, espaço luau; fire place, micromarket, lavanderia e piscinas.

DADOS RESUMIDOS DO EMPREENDIMENTO	
Empreendimento	KAHAKAI BEACH HOUSE
Tipo do empreendimento	CONDOMINIO RESIDENCIAL
Cidade	SANTA CRUZ CABRÁLIA
Estado	BAHIA
Endereço	RODOVIA BR 367 KM 5,0, S/N, PRAIAS DO MUTARY
Nome do proprietário	KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA
CNPJ	47.971.660/0001-83
Público padrão	NORMAL
Data de início das obras	julho-24
Data prevista para conclusão das obras	outubro-26
Área total construída (m²)	28.894,44
Área total equivalente (m²)	20.872,39
Unidades	442
Valor previsto para obra (em R$)	R$ 55.691.055,44
Valor do orçamento / área total equivalente	R$ 2.668,17
Empresa executora das obras	VCA CONSTRUTORA

1.1. DADOS COMPARATIVOS DO ORÇAMENTO E MEDIÇÃO DE OBRA:

HARCA

DADOS COMPARATIVOS DO ORÇAMENTO E MEDIÇÃO DE OBRA

	ORÇAMENTO DE OBRA (R$)	MEDIÇÃO (%)	MEDIÇÃO (R$)	SALDO REMANESCENTE PARCIAL (R$)	CORREÇÃO INCC (R$)	SALDO REMANESCENTE TOTAL (R$)
Apresentado	R$ 48.115.827,32	16,81%	R$ 8.085.964,99	R$ 40.029.862,33	R$ -	R$ 40.029.862,33
Parametrizado	R$ 55.691.055,44	16,81%	R$ 9.358.997,86	R$ 46.332.057,58	NÃO CONSIDERADO	R$ 46.332.057,58
Considerado	**R$ 55.691.055,44**	**16,81%**	**R$ 9.358.997,86**	**R$ 46.332.057,58**	**R$ -**	**R$ 46.332.057,58**

1.2. VISTORIA

Vistoria in loco realizada no município de Santa Cruz Cabrália – Bahia, no dia **17 de julho de 2025** por engenheiro tecnicamente capacitado da empresa Harca Engenharia.

1.3. EMPRESAS EXECUTORAS

1. Empresa Construtora e Incorporadora

   VCA PANAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA – CNPJ: 47.971.660/0001-83

2. Elaboração do quadro de áreas

   PEDRO DURVAL RIZZO ARAUJO

3. Projeto Arquitetônico

   ARTHUR SOARES

4. Projeto Estrutural

   PEDRO DURVAL RIZZO ARAUJO

2. MEDIÇÃO DA OBRA

2.1. MACROLOCALIZAÇÃO VIA SATÉLITE / MICROLOCALIZAÇÃO / PERSPECTIVAS ILUSTRATIVAS

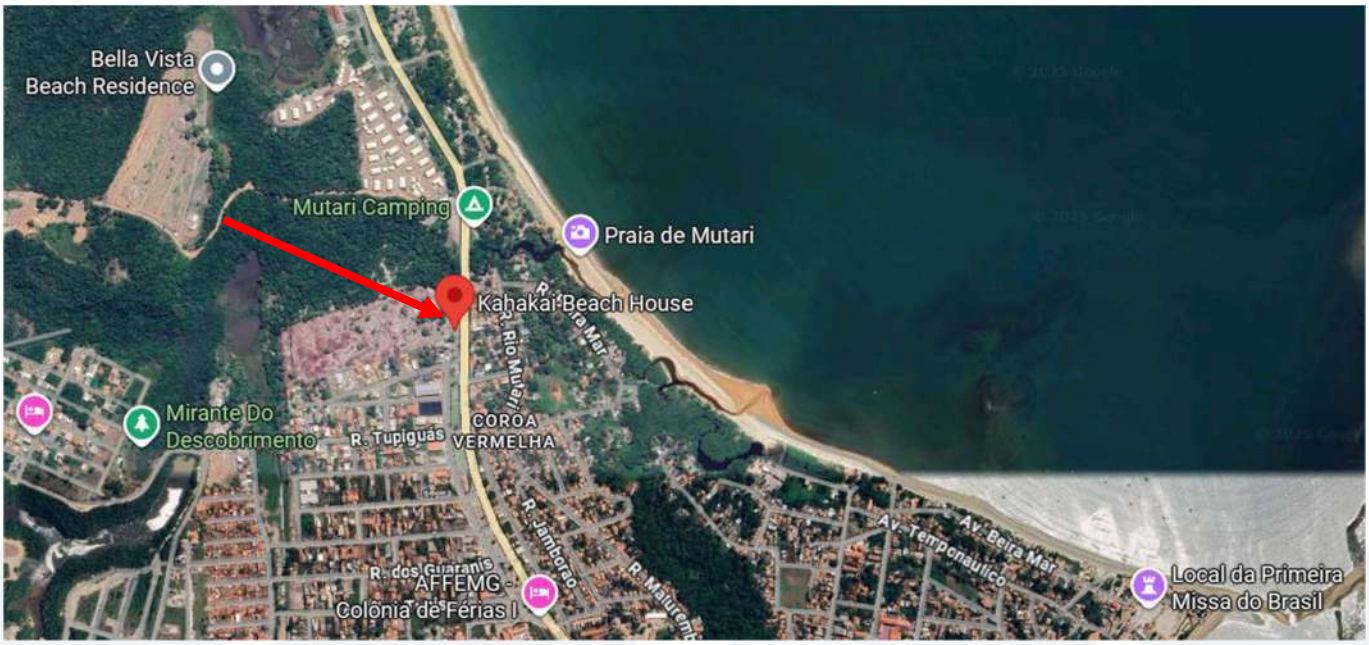


Imagem 01: Kahakai Beach House, macrolocalização via satélite.



Imagem 02: Kahakai Beach House, microlocalização via satélite.



Imagem 03: Perspectiva ilustrativa da localização.



Imagem 04: Perspectiva ilustrativa da Recepção.



Imagem 05: Perspectiva ilustrativa Arena Beach.



Imagem 06: Perspectiva ilustrativa piscinas.



Imagem 07: Perspectivas ilustrativas do Salão de jogos e da Academia.



Imagem 08: Perspectivas ilustrativas do Espaço Zen e do FirePlace.

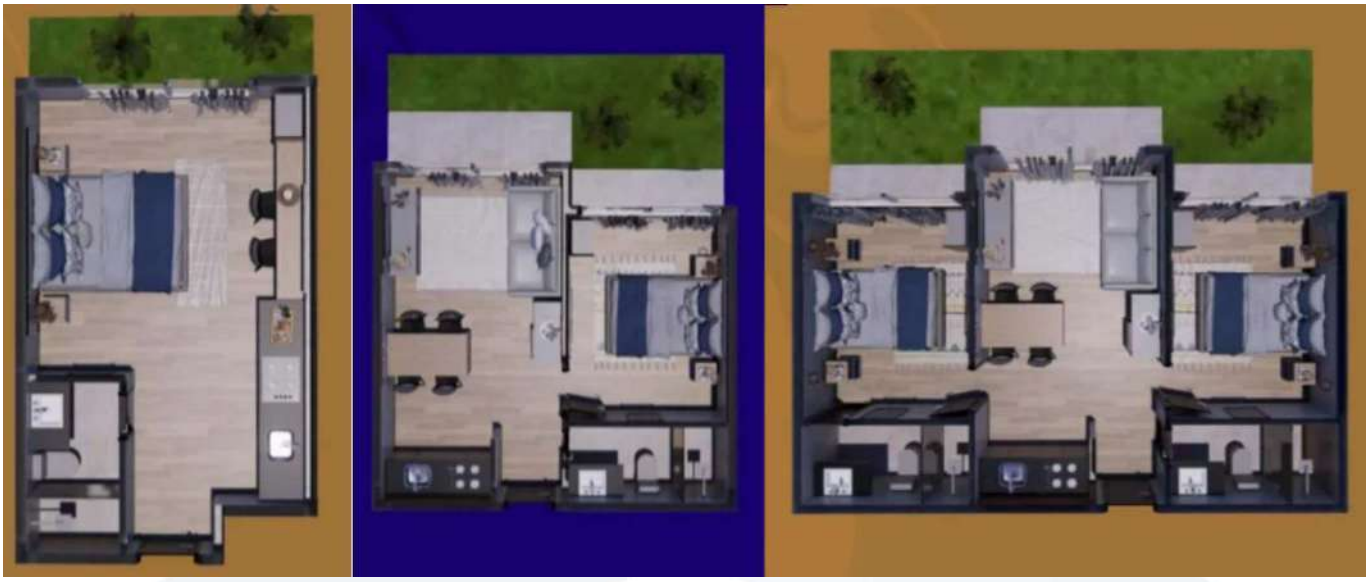


Imagem 09: Perspectivas ilustrativas das Plantas tipo 1, tipo 2 e tipo 3.



Imagem 10: Implantação do empreendimento.

2.2. METODOLOGIA ADOTADA

A medição será realizada mensalmente, com a visita ao local da obra, levantamento dos serviços executados e elaboração de Relatório de Vistoria e Medição, contendo os seguintes itens:

- Boletim resumo de medição;
- Boletim de medição detalhado;
- Evolução física-financeira da obra;
- Resumo e análise final da medição;
- Relatório fotográfico.

A avaliação dos serviços será de acordo com projetos apresentados, memorial descritivo e detalhes executivos.

2.3. SERVIÇOS EM ANDAMENTO

- Fundações e Contenções;
- Supraestrutura;
- Painéis e Paredes;
- Instalações Elétricas;
- Instalações Hidrossanitárias;
- Piscina 1;
- Administrativo / Casa De Máquinas E Manutenção;
- Recepção;
- Restaurante;
- Salas Comerciais.

2.4. BOLETIM RESUMO DA MEDIÇÃO

HARCA — BOLETIM RESUMO GLOBAL

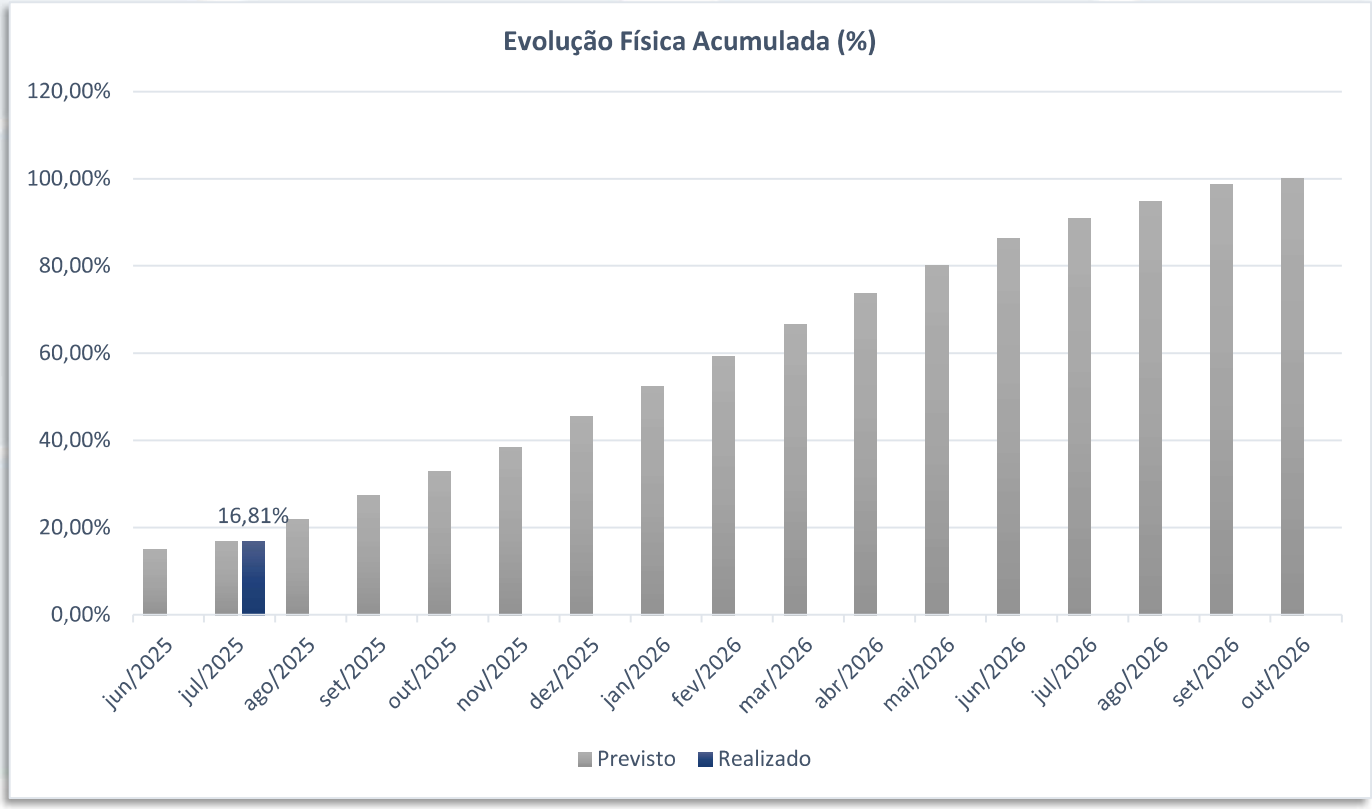
SERVIÇOS/OBRAS	VALOR ORÇADO	PESO	EXECUTADO (R$)	EXECUTADO (%)	SALDO À EXECUTAR (R$)
Fundações E Contenções	R$ 3.589.491,78	6,45%	R$ 2.463.838,27	68,64%	R$ 1.125.653,51
Supraestrutura	R$ 3.198.598,29	5,74%	R$ 101.258,91	3,17%	R$ 3.097.339,38
Painéis E Paredes	R$ 3.693.924,64	6,63%	R$ 250.920,40	6,79%	R$ 3.443.004,24
Esquadrias	R$ 3.869.459,55	6,95%	R$ -		R$ 3.869.459,55
Revestimentos	R$ 4.915.282,21	8,83%	R$ -		R$ 4.915.282,21
Coberturas E Proteções	R$ 2.448.426,01	4,40%	R$ -		R$ 2.448.426,01
Pavimentação	R$ 2.278.955,37	4,09%	R$ -		R$ 2.278.955,37
Pinturas	R$ 689.180,68	1,24%	R$ -		R$ 689.180,68
Instalações Elétricas	R$ 2.118.685,30	3,80%	R$ 59.809,47	2,82%	R$ 2.058.875,83
Instalações Hidrossanitárias	R$ 2.050.230,09	3,68%	R$ 71.490,41	3,49%	R$ 1.978.739,68
Ppci	R$ 83.021,88	0,15%	R$ -		R$ 83.021,88
Complementações	R$ 629.676,76	1,13%	R$ -		R$ 629.676,76
BLOCOS DE APTO					
Serviços Preliminares	R$ 384.000,00	0,69%	R$ 384.000,00	100,00%	R$ -
Fechamento Da Obra	R$ 319.088,64	0,57%	R$ -		R$ 319.088,64
Terraplanagem	R$ 264.868,40	0,48%	R$ 200.208,40	75,59%	R$ 64.660,00
Pavimentação	R$ 2.393.482,22	4,30%	R$ 340.824,30	14,24%	R$ 2.052.657,92
Sinalização Viária	R$ 12.613,77	0,02%	R$ -		R$ 12.613,77
Rede Elétrica	R$ 532.618,57	0,96%	R$ -		R$ 532.618,57
Rede De Água	R$ 739.712,88	1,33%	R$ -		R$ 739.712,88
Rede De Esgoto	R$ 1.106.257,64	1,99%	R$ -		R$ 1.106.257,64
Rede De Drenagem	R$ 343.041,76	0,62%	R$ -		R$ 343.041,76
Rede De Hidrantes	R$ 149.244,89	0,27%	R$ -		R$ 149.244,89
INFRA ESTRUTURA					
DESPESAS INDIRETAS	R$ 5.013.182,39	9,00%	R$ 764.009,00	15,24%	R$ 4.249.173,39
PISCINA 1	R$ 2.144.054,34	3,85%	R$ 2.039.692,72	95,13%	R$ 104.361,62
PISCINAS 2 e 3	R$ 285.166,14	0,51%	R$ -	0,00%	R$ 285.166,14
PISCINA 4	R$ 744.984,76	1,34%	R$ -	0,00%	R$ 744.984,76
ADMINISTRATIVO / CASA DE MÁQUINAS E MANUTENÇÃO	R$ 401.729,79	0,72%	R$ 4.344,48	1,08%	R$ 397.385,31
BAR TIPO 1	R$ 96.447,24	0,17%	R$ -	0,00%	R$ 96.447,24
BAR TIPO 2	R$ 96.447,24	0,17%	R$ -	0,00%	R$ 96.447,24
COMPLEXO DE LAZER	R$ 955.179,25	1,72%	R$ -	0,00%	R$ 955.179,25
RECEPÇÃO	R$ 469.961,13	0,84%	R$ 300.078,17	63,85%	R$ 169.882,96
RESTAURANTE	R$ 1.240.682,31	2,23%	R$ 965.370,04	77,81%	R$ 275.312,27
SALAS COMERCIAIS	R$ 268.477,05	0,48%	R$ 140.120,44	52,19%	R$ 128.356,61
CASA DO LIXO	R$ 34.153,78	0,06%	R$ -	0,00%	R$ 34.153,78
Arena beach	R$ 65.281,99	0,12%	R$ -		R$ 65.281,99
Pet place	R$ 50.000,00	0,09%	R$ -		R$ 50.000,00
Fire place	R$ 50.000,00	0,09%	R$ -		R$ 50.000,00
Paisagismo	R$ 225.000,00	0,40%	R$ -		R$ 225.000,00
Instalações Elétricas Gerais e Iluminação de Jardim	R$ 135.055,49	0,24%	R$ -		R$ 135.055,49
Instalações Hidrossanitárias Gerais	R$ 30.163,09	0,05%	R$ -		R$ 30.163,09
SERVIÇOS COMPLEMENTARES					
CORREÇÃO INCC		0,00%	R$ -		R$ -
ADITIVO PARAMETRIZADO AO CUB	R$ 2.793.863,99	5,02%	R$ 469.514,66	16,81%	R$ 2.324.349,32
BDI	R$ 4.781.364,13	8,59%	R$ 803.518,20	16,81%	R$ 3.977.845,93
CUSTO TOTAL GERAL DA OBRA	**R$ 55.691.055,44**	**100,00%**	**9.358.997,86**	**16,81%**	**R$ 46.332.057,58**

HARCA — RESUMO MEDIÇÃO - HARCA

PESO TOTAL EXECUTADO		16,81%
PESO EXECUTADO MÊS ANTERIOR	R$	-
PESO EXECUTADO NESTA MEDIÇÃO		16,81%
VALOR TOTAL EXECUTADO	R$	9.358.997,86
VALOR EXECUTADO MÊS ANTERIOR	R$	-
VALOR EXECUTADO NESTA MEDIÇÃO	R$	9.358.997,86
SALDO PARCIAL APÓS ESTA MEDIÇÃO	R$	46.332.057,58
PERMUTAS CONSIDERADAS	R$	-
SALDO TOTAL APÓS ESTA MEDIÇÃO	**R$**	**46.332.057,58**

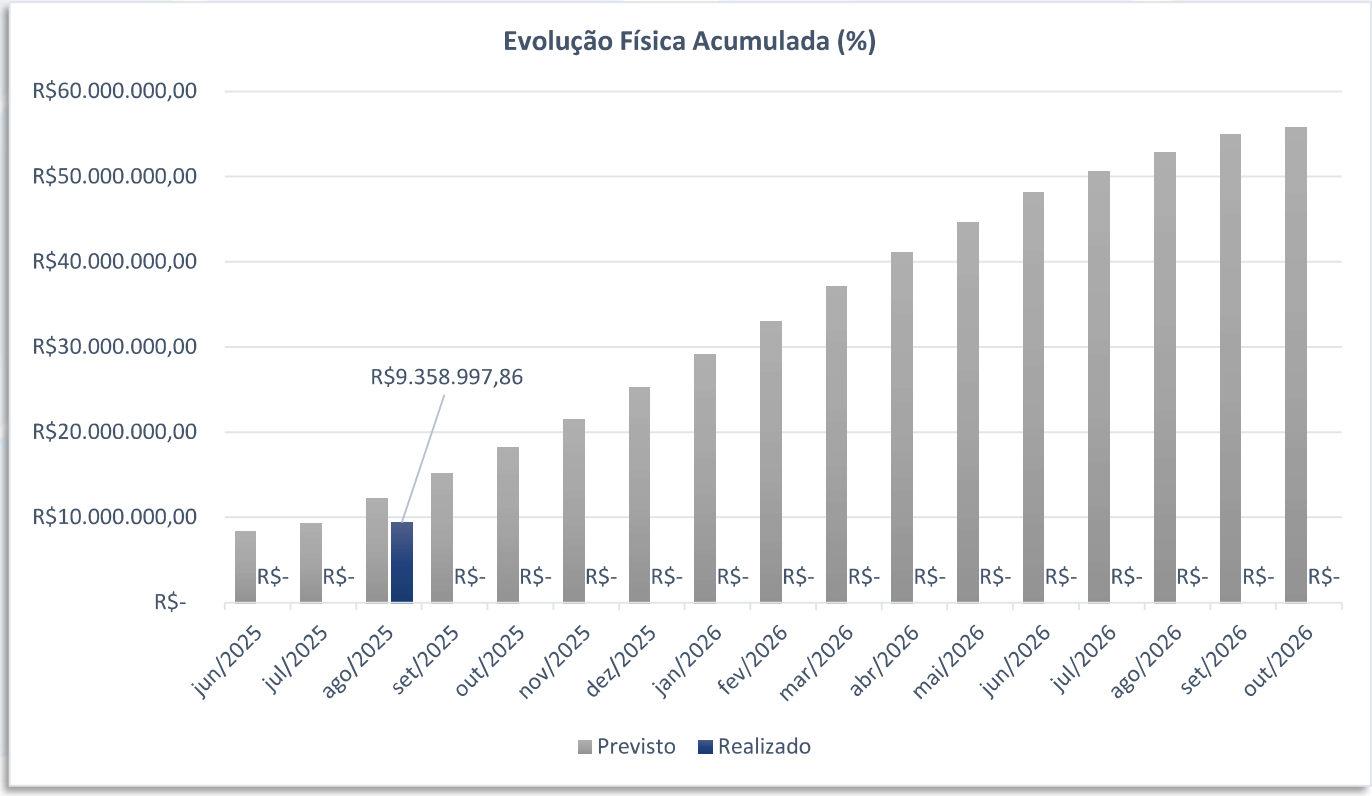
2.5. COMPARATIVO EVOLUÇÃO FÍSICA DE OBRA - PREVISTA X REALIZADA

MÊS	Previsto		Realizado		Atraso / Adiant.
	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado	
jun/2025		14,99%	**0,00%**		
jul/2025	**1,80%**	**16,79%**	**16,81%**	**16,81%**	**0,02%**
ago/2025	5,09%	21,88%			
set/2025	5,40%	27,28%			
out/2025	5,42%	32,70%			
nov/2025	5,74%	38,45%			
dez/2025	6,89%	45,33%			
jan/2026	7,01%	52,35%			
fev/2026	6,90%	59,25%			
mar/2026	7,31%	66,56%			
abr/2026	7,18%	73,74%			
mai/2026	6,44%	80,18%			
jun/2026	6,15%	86,34%			
jul/2026	4,52%	90,86%			
ago/2026	3,86%	94,72%			
set/2026	3,97%	98,69%			
out/2026	1,31%	100,00%			



2.6. COMPARATIVO EVOLUÇÃO FINANCEIRA – CURVA FINANCEIRA X MEDIÇÃO HARCA

MÊS	Previsto		Realizado	
	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado
jun/2025	R$ 8.349.240,45	R$ 8.349.240,45	R$ -	R$ -
jul/2025	**R$ 1.000.610,26**	**R$ 9.349.850,71**	**R$ 9.358.997,86**	**R$ 9.358.997,86**
ago/2025	R$ 2.836.525,09	R$ 12.186.375,80		R$ -
set/2025	R$ 3.006.838,15	R$ 15.193.213,94		R$ -
out/2025	R$ 3.017.978,16	R$ 18.211.192,10		R$ -
nov/2025	R$ 3.199.362,33	R$ 21.410.554,43		R$ -
dez/2025	R$ 3.836.418,01	R$ 25.246.972,44		R$ -
jan/2026	R$ 3.904.624,94	R$ 29.151.597,38		R$ -
fev/2026	R$ 3.845.386,17	R$ 32.996.983,56		R$ -
mar/2026	R$ 4.070.784,15	R$ 37.067.767,71		R$ -
abr/2026	R$ 3.998.271,88	R$ 41.066.039,59		R$ -
mai/2026	R$ 3.587.620,46	R$ 44.653.660,05		R$ -
jun/2026	R$ 3.427.446,29	R$ 48.081.106,33		R$ -
jul/2026	R$ 2.519.770,68	R$ 50.600.877,01		R$ -
ago/2026	R$ 2.148.892,55	R$ 52.749.769,56		R$ -
set/2026	R$ 2.212.112,82	R$ 54.961.882,37		R$ -
out/2026	R$ 729.173,06	R$ 55.691.055,44		R$ -



3. ANÁLISE DOS CUSTOS DO ORÇAMENTO

3.1. LEVANTAMENTO DAS ÁREAS E EQUIVALÊNCIAS

HARCA — LEVANTAMENTO DAS ÁREAS E EQUIVALÊNCIAS			
UNIDADE	ÁREA REAL	EQUIVALÊNCIA	ÁREA EQUIVALENTE
Apartamentos Terreos	13.245,38	0,7	8.658,22
Segundo pavimento	11.024,45	0,8	8.851,47
Complexo de lazer	375,55	1,0	375,55
Restaurante	838,58	1,0	838,58
Lojas comerciais	141,82	1,0	141,82
Bar	190,38	1,0	190,38
Pet place	97,26	1,0	97,26
Estacion. Visitantes	225,00	0,1	22,50
Área Social (Recepção, Casa do Lixo e Setor téc + Casa de Máq.)	803,64	1,0	803,64
Arena Beach	416,10	0,3	124,83
Piscina	1.536,28	0,5	768,14
TOTAL	28.894,44		20.872,39

HARCA — RESUMO	
TOTAL DE ÁREA LEVANTADA (m²)	28.894,44
TOTAL DE ÁREA EQUIVALENTE (m²)	20.872,39

3.2. LEVANTAMENTO DO CUB SINDUSCON CONSIDERADO

CUB/m² — **Sinduscon-BA**

Custos Unitários Básicos de Construção

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Junho/2024

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Junho/2024**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		
R-1	1.969,84	0,20%
PP-4	1.783,27	0,29%
R-8	1.691,25	0,31%
PIS	1.312,03	0,38%

PADRÃO NORMAL		
R-1	2.341,44	-0,15%
PP-4	2.221,08	-0,23%
R-8	1.929,04	-0,13%
R-16	1.863,93	-0,13%

PADRÃO ALTO		
R-1	2.874,61	0,01%
R-8	2.311,29	-0,06%
R-16	2.434,53	0,06%

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		
CAL-8	2.231,97	-0,09%
CSL-8	1.930,83	-0,05%
CSL-16	2.565,48	-0,08%

PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.359,17	-0,15%
CSL-8	2.086,08	-0,11%
CSL-16	2.770,03	-0,13%

3.3. LEVANTAMENTO DOS CUSTOS QUE NÃO ESTÃO INCLUÍDOS NO CUB PADRÃO

HARCA	ITENS EXTRA CUB		
ITENS DE ORÇAMENTO		VALOR ORÇADO	
BLOCOS DE APTO (TÉRREO)	FUNDAÇÕES E CONTENÇÕES	R$	2.728.679,23
BLOCOS DE APTO (TÉRREO)	COMPLEMENTAÇÕES	R$	629.676,76
Infraestrutura	Muro de fechamento	R$	319.088,64
Infraestrutura	TERRAPLANAGEM	R$	264.868,40
Infraestrutura	PAVIMENTAÇÃO	R$	2.393.482,22
Infraestrutura	SINALIZAÇÃO VIÁRIA	R$	12.613,77
Infraestrutura	REDE ELÉTRICA	R$	532.618,57
Infraestrutura	REDE DE ÁGUA	R$	739.712,88
Infraestrutura	REDE DE ESGOTO	R$	1.106.257,64
Infraestrutura	REDE DE DRENAGEM	R$	343.041,76
Infraestrutura	REDE DE HIDRANTES	R$	149.244,89
Despesas Indiretas	Aluguel de automóvel pick-up VCA	R$	84.960,00
Despesas Indiretas	Projetos Terceirizados	R$	17.520,00
Despesas Indiretas	Apoio administrativo obra	R$	674.899,86
Despesas Indiretas	Vigilância terceirizada	R$	240.000,00
Despesas Indiretas	Maquinas Pesadas	R$	936.575,00
- PISCINA 1 -	FUNDAÇÃO	R$	275.957,70
- PISCINA 1 -	Revestimento de piscina com resina e quartzo	R$	115.867,80
- PISCINA 1 -	INSTALAÇÕES E DISPOSITIVOS	R$	153.062,36
- PISCINA 1 -	COMPLEMENTAÇÕES	R$	819.234,09
- PISCINAS 2 e 3 -	FUNDAÇÃO	R$	57.953,16
- PISCINAS 2 e 3 -	Revestimento de piscina com resina e quartzo	R$	22.190,58
- PISCINAS 2 e 3 -	INSTALAÇÕES E DISPOSITIVOS	R$	32.799,08
- PISCINAS 2 e 3 -	COMPLEMENTAÇÕES	R$	16.997,50
- PISCINA 4 -	FUNDAÇÃO	R$	151.802,43
- PISCINA 4 -	Revestimento de piscina com resina e quartzo	R$	58.111,92
- PISCINA 4 -	INSTALAÇÕES E DISPOSITIVOS	R$	85.277,60
- PISCINA 4 -	COMPLEMENTAÇÕES	R$	43.288,00
- ADMIN / CASA DE MÁQ. E MANUT.	FUNDAÇÃO	R$	11.227,22
- BAR TIPO 1 -	FUNDAÇÃO	R$	6.980,21
- BAR TIPO 1 -	MOBÍLIA	R$	11.940,00
- BAR TIPO 2 -	FUNDAÇÃO	R$	6.980,21
- BAR TIPO 2 -	MOBÍLIA	R$	11.940,00
- COMPLEXO DE LAZER -	FUNDAÇÃO	R$	47.229,75
- COMPLEXO DE LAZER -	MOBÍLIA E EQUIPAMENTOS	R$	108.506,65
- RECEPÇÃO -	FUNDAÇÃO	R$	16.731,19
- RECEPÇÃO -	MOBÍLIA E EQUIPAMENTOS	R$	17.300,00
- RESTAURANTE -	FUNDAÇÃO	R$	46.882,87
- RESTAURANTE -	Mobília e Equipamentos	R$	111.460,00
- SALAS COMERCIAIS -	FUNDAÇÃO	R$	19.857,74
- CASA DO LIXO -	FUNDAÇÃO	R$	1.284,71
- SERVIÇOS COMPLEMENTARES -	Paisagismo	R$	225.000,00
- SERVIÇOS COMPLEMENTARES -	Iluminação de Jardim	R$	39.482,00
BDI	BDI (8%)	R$	4.781.364,13

VALOR TOTAL DOS ITENS EXTRA CUB	R$	18.469.948,52
ÁREA EQUIVALENTE (R$ / m²)	R$	884,90

3.1. PARAMETRIZAÇÃO DE CUSTOS

HARCA	PARAMETRIZAÇÃO DE CUSTOS					
RESUMO DAS ÁREAS (m²)						
REAL TOTAL		28.894,44	m²			
EQUIVALENTE		20.872,39	m²			
ESTIMATIVA DO CUSTO DA OBRA:				**SINDUSCON - BA (JULHO/2024)**	**R$**	**1.783,27**
OBRAS	20.872,39	m²	X	1.783,27	R$	37.221.106,92
ITENS EXTRA CUB:	20.872,39	m²	X	884,90	R$	18.469.948,52
INCC ESTIMADO		m²	X			
				CUSTO TOTAL ESTIMADO	**R$**	**55.691.055,44**
				CUSTO TOTAL ESTIMADO / ÁREA EQUIVALENTE	**R$**	**2.668,17**
*Fonte: SINDUSCON - BA (JULHO/2024)						

HARCA	RESUMO ANÁLISE PARAMETRIZADA DE CUSTOS	
VALOR PARAMETRIZADO AO CUB:	R$	55.691.055,44
PREVISÃO DE CORREÇÃO PELO INCC:		NÃO CONSIDERADO
CUSTO TOTAL PARAMETRIZADO:	**R$**	**55.691.055,44**

3.2. PREVISÃO DE CORREÇÃO PELO INCC – DI/FGV

A pedido da gestora, não foi projetado INCC no cálculo da parametrização.

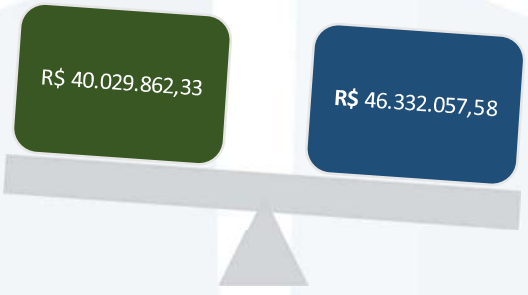
MÉDIA INCC MENSAL			0,62%
MÉDIA ANUAL - ACUMULADO 12 MESES			7,43%
PRAZO DA OBRA (MESES)			16
VALOR DA OBRA PARAMETRIZADO AO CUB			R$ 55.691.055,44
PERCENTUAL MEDIDO DA OBRA			16,81%
SALDO DE OBRA			R$ 46.332.057,58
MÊS	**SALDO DE OBRA (%)**	**SALDO DE OBRA**	**CORREÇÃO MENSAL INCC**
julho de 2025	83,19%	R$ 46.332.057,58	R$ 286.872,66
agosto de 2025	78,12%	R$ 43.504.679,64	R$ 269.366,47
setembro de 2025	72,72%	R$ 40.497.841,49	R$ 250.749,14
outubro de 2025	67,30%	R$ 37.479.863,34	R$ 232.062,82
novembro de 2025	61,55%	R$ 34.280.501,00	R$ 212.253,44
dezembro de 2025	54,67%	R$ 30.444.082,99	R$ 188.499,61
janeiro de 2026	47,65%	R$ 26.539.458,05	R$ 164.323,48
fevereiro de 2026	40,75%	R$ 22.694.071,88	R$ 140.514,13
março de 2026	33,44%	R$ 18.623.287,73	R$ 115.309,19
abril de 2026	26,26%	R$ 14.625.015,85	R$ 90.553,22
maio de 2026	19,82%	R$ 11.037.395,39	R$ 68.339,87
junho de 2026	13,66%	R$ 7.609.949,10	R$ 47.118,27
julho de 2026	9,14%	R$ 5.090.178,43	R$ 31.516,69
agosto de 2026	5,28%	R$ 2.941.285,88	R$ 18.211,46
setembro de 2026	1,31%	R$ 729.173,06	R$ 4.514,80
outubro de 2026	0,00%	R$ 0,00	R$ 0,00
		CORREÇÃO TOTAL INCC	**R$ 2.120.205,24**

3.3. RESUMO DA ANÁLISE

COMPARATIVO		
ORÇAMENTO APRESENTADO X CUSTO ESTIMADO		
Considerando o que foi APRESENTADO:		
VALOR ORÇADO DA OBRA:	R$	48.115.827,32
VALOR MEDIDO DE OBRA:	R$	8.085.964,99
SALDO PARCIAL REMANESCENTE	R$	40.029.862,33
PERMUTAS	R$	-
SALDO REMANESCENTE:	R$	40.029.862,33
Considerando os valores PARAMETRIZADOS:		
CUSTO ESTIMADO PARAMETRIZADO AO CUB	R$	55.691.055,44
VALOR MEDIDO DE OBRA:	R$	9.358.997,86
SALDO PARCIAL REMANESCENTE:	R$	46.332.057,58
PREVISÃO DE CORREÇÃO PELO INCC:	R$	-
SALDO REMANESCENTE	R$	46.332.057,58
Tem-se:		

SALDO APRESENTADO PELO EMPREENDEDOR

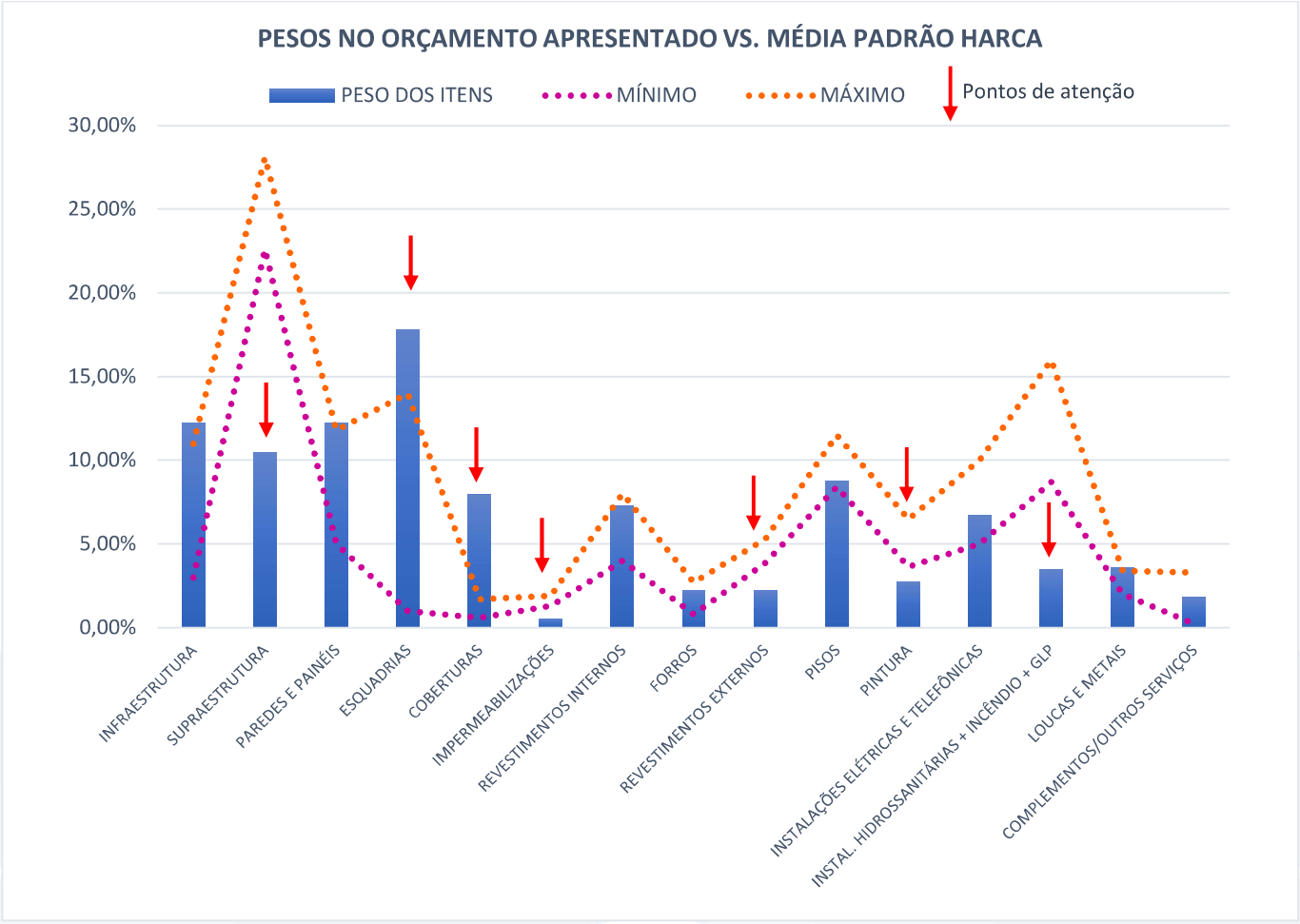
SALDO ESTIMADO PARAMETRIZADO AO CUB PADRÃO



O saldo do orçamento parametrizado está maior do que o apresentado em 15,74%.

O saldo do orçamento apresentado está R$ 6.302.195,26 menor que o saldo do estimado parametrizado.

3.4. COMPARATIVO DE INCIDÊNCIAS DOS AGRUPAMENTOS DO ORÇAMENTO



4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



(1) Frente da obra



(2) Frente da obra



(3) Via de acesso



(4) Placa do empreendimento



(5) Frente da obra



(6) Recepcao



(7) Recepção



(8) Recepção



(9) Recepção



(10) Recepção



(11) Bloco com quatro lojas



(12) Bloco com quatro lojas



(13) Bloco com quatro lojas banheiros



(14) Bloco com quatro lojas



(15) Bloco com quatro lojas



(16) Bloco com quatro lojas



(17) Bloco com quatro lojas fachada posterior



(18) Bloco Restaurante



(19) Bloco Restaurante



(20) Bloco Restaurante



(21) Bloco Restaurante



(22) Bloco Restaurante



(23) Bloco Restaurante



(24) Bloco Restaurante banheiro masculino



(25) Bloco Restaurante banheiro feminino



(26) Bloco Restaurante bar



(27) Bloco Restaurante cozinha



(28) Bloco Restaurante cozinha



(29) Bloco Restaurante cozinha



(30) Bloco Restaurante fachada frontal



(31) Bloco Restaurante fachada lateral direita



(32) Bloco administração



(33) Bloco Restaurante



(34) Bloco recepção



(35) Bloco recepção



(36) Bloco recepção



(37) Bloco recepção



(38) Bloco recepção



(39) Bloco recepção fachada posterior



(40) Rua interna frontal



(41) Piscina principal



(42) Piscina principal



(43) Piscina principal



(44) Rua interna frontal



(45) Bloco Restaurante fachada posterior



(46) Bloco 1 - fachada frontal



(47) Bloco um fachada frontal



(48) Bloco um fachada lateral direita



(49) Bota um térreo



(50) Bloco um térreo



(51) Bloco um terreo



(52) Bloco um térreo



(53) Bloco um térreo



(54) Bloco um térreo



(55) Bloco Um térreo



(56) Bloco um fachada lateral esquerda



(57) Bloco um fachada posterior



(58) Fábrica de bloco



(59) Radier do bloco três usado para secagem dos blocos



(60) Fábrica de bloco



(61) Bloco cinco fachada frontal



(62) Bloco cinco fachada frontal



(63) Canteiro de obras



(64) Bloco cinco fachada da lateral direita



(65) Canteiro de obras almoxarifado



(66) Canteiro de obras



(67) Bloco cinco fachada lateral direita



(68) Canteiro de obras almoxarifado



(69) Refeitório



(70) Sala de Engenharia



(71) Bloco nove fachada lateral esquerda



(72) Bloco nove fachada posterior



(73) Bloco nove térreo



(74) Bloco nove térreo



(75) Bloco nove térreo



(76) Bloco nove térreo



(77) Bloco nove térreo



(78) Bloco nove térreo



(79) Bloco 11 térreo



(80) Bloco 11 térreo



(81) Bloco 13 térreo



(82) Bloco 13 térreo



(83) Bloco 13 térreo



(84) Bloco 13 térreo



(85) Bloco 15



(86) Bloco 15



(87) Caixa da rua interna direita



(88) Marcação do bloco 16



(89) Bloco 17



(90) Bloco 17



(91) **Bloco 14**



(92) **Bloco 12**



(93) **Bloco 10**



(94) **Bloco oito térreo**



(95) **Bloco oito térreo**



(96) **Bloco oito térreo**



(97) Bloco oito



(98) Bloco oito



(99) Bloco oito



(100) Bloco 6



(101) Bloco quatro



(102) Bloco quatro



(103) **Bloco dois térreo**



(104) **Bloco dois**



(105) **Bloco dois**



(106) **Bloco dois**



(107) **Bloco dois**



(108) **Bloco dois**



(109) Placa da obra



(110) Infraestrutura



(111) Implantação lazer



(112) Estacionamento interno lazer



(113) Mapeamento das tarefas



(114) Projetos

5. ENSAIOS REALIZADOS E RESULTADOS

É de extrema importância a rastreabilidade das concretagens usinadas com os mapas de concretagem, para que seja possível corrigir eventuais falhas após a conferência dos ensaios tecnológicos.

6. CONCLUSÃO

Este relatório refere-se à análise sintética do orçamento e medição de obras do empreendimento denominado "**KAHAKAI BEACH HOUSE**", localizado em Santa Cruz Cabrália – Bahia.

O orçamento parametrizado calculado pela Harca Engenharia é estimado em **R$ 55.691.055,44**. Uma vez que, constatou-se uma medição de **16,81%** o saldo final de obras remanescente estimado é de **R$ 46.332.057,58.**

Entretanto, foi apresentado pelo empreendedor um orçamento de obras no valor de **R$ 48.115.827,32** Uma vez que foi apresentada a medição de **16,81%** o saldo remanescente de obras estimado, segundo empreendedor, seria de **R$ 40.029.862,33.**

Observou-se em 1ª análise sintética, que o saldo do orçamento apresentado pelo empreendedor, está inferior quando comparado ao saldo do orçamento parametrizado ao CUB da SINDUSCON para mesma tipologia e região, corrigido pelo INCC-DI/FGV para o período de obra.

Portanto, diante do exposto, o saldo remanescente apresentado está aquém do necessário para a conclusão das obras. Portanto, sugere-se que o saldo do orçamento apresentado seja "majorado" em R$ 6.302.195,26 conforme resumido na planilha "3.3 RESUMO DA ANÁLISE".

A pedido do investidor foi incorporado um BDI de 8% ao orçamento paramétrico.

Ao analisar o gráfico "3.7 COMPARATIVO DE INCIDÊNCIAS DOS AGRUPAMENTOS DO ORÇAMENTO", que compara os pesos dos itens do orçamento apresentado à média padrão histórica considerada, pôde-se observar pontos de atenção nos seguintes itens:

- Acima da média padrão: "Esquadrias" e "Coberturas".
- Abaixo da média padrão: "Supraestrutura", "Impermeabilizações", "Revestimentos Internos", "Pintura" e "Instal. Hidrossanitárias + Incêndio + GLP".

Quanto ao item "Supraestrutura", considera-se justificável estar abaixo da média devido à adoção da solução construtiva em alvenaria estrutural. Quanto ao item "Cobertura", o resultado também é justificável, uma vez que se trata de uma obra horizontal. Com relação aos demais itens, sugere-se que a empreendedora adeque os pesos dos itens que estão destacados no item "3.7 COMPARATIVO DE INCIDÊNCIAS DOS AGRUPAMENTOS DO ORÇAMENTO" como pontos de atenção, remanejando valores entre os serviços acima da média e abaixo da média, para que sejam evitadas possíveis faltas de recursos em alguns itens.

O cronograma físico-financeiro apresentado, com previsão de conclusão para **outubro de 2026**, é considerado apertado, porém **exequível**, uma vez que a obra, por ser horizontalizada, permite a atuação simultânea de equipes em diversas frentes de trabalho.

O orçamento de obra, o cronograma físico-financeiro, o memorial descritivo, os AVTO´s, a ART de execução, RRT de projeto, alvará de execução e licenças ambientais foram apresentados e seguem anexados no item “8 Anexos” deste relatório.

7. TERMO DE ENCERRAMENTO

Neste dia, foi encerrado o presente relatório referente à **1ª vistoria** da obra do empreendimento "**KAHAKAI BEACH HOUSE**", localizado em Santa Cruz Cabrália – Bahia, totalizando **112 (cento e doze)** páginas referentes aos serviços constatados até a data do dia **17 de julho de 2025**, nele ficando registradas todas as atividades e ocorrências verificadas in loco durante a visita.

Por assim estarmos de acordo, atestamos este Termo de Encerramento.

REALIZADO POR: **HARCA ENGENHARIA**

HUGO DE CASTRO PALHARES
ENG. CIVIL – CREA 17.007/D-GO

BÁRBARA PEREIRA GARCIA ROCHA
ENG. CIVIL – CREA 1016293500/D-GO

CUSTÓDIO MORAES SANTOS
ENG. CIVIL – CREA 15.334/D-GO

8. ANEXOS

8.1. ORÇAMENTO DA OBRA APRESENTADO

8.2. CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO APRESENTADO

8.3. MEMORIAL DESCRITIVO

8.4. AVTO DE ÁGUA E ESGOTO

8.5. AVTO DE ENERGIA

8.6. ART'S DE EXECUÇÃO

8.7. ALVARÁ DE EXECUÇÃO

8.8 LICENÇA AMBIENTAL SIMPLIFICADA

8.1. ORÇAMENTO DA OBRA APRESENTADO

Obra	128 - KAHAKAI - OBRAS
Unidade construtiva	1 - Bloco 26 Aptos
Tipo de obra	1 - Construção Civil
Endereço da obra	AV OLIVIA FLORES, 1265 - SALA 56 ANDAR 3 - CANDEIAS - Vitória da Conquista/BA - 45028-610
Versão do orçamento	1 - 03/10/2023 - 10:55:50
BDI	não aplicado
Preços expressos em	R$ (REAL)

Código	Descrição	Un.	Quantidade orçada	Preço unitário	Preço total
01	- HOTEL PORTO SEGURO -				29.564.932,56
01.001	FUNDAÇÕES E CONTENÇÕES				3.589.491,78
01.001.001	Radier				2.582.894,54
01.001.001.001	Fundação Kahakai	un	17,0000	151.934,9730	2.582.894,54
01.001.002	Impermeabilização de fundação				44.834,13
01.001.002.001	Impermeabilização de fundação, utilizado Tecplus	m2	3.121,2000	12,9117	40.299,99
01.001.002.002	Impermeabilização de áreas sujeitas a umidade, utilizado Emulsão asfáltica elastomérica	m2	408,0000	11,1131	4.534,14
01.001.003	Aterro				100.950,56
01.001.003.001	Aterro Interno - Kahakai	un	17,0000	5.938,2684	100.950,56
01.001.004	Contrapiso Térreo				527.415,93
01.001.004.001	Contrapiso com concreto 15 MPa usinado, espessura 5cm	m2	9.452,0000	55,7994	527.415,93
01.001.005	Contrapiso Superior				333.396,62
01.001.005.001	Contrapiso com argamassa rodada em betoneira, espessura média de 4 cm, com manta acústica	m2	9.452,0000	35,2726	333.396,62
01.002	SUPRAESTRUTURA				3.196.596,29
01.002.001	Laje Pavimento				1.721.401,47
01.002.001.001	Laje de pavimento padrão VCA	un	17,0000	82.314,6996	1.399.349,90
01.002.001.002	Forma para lajes com chapa compensada plastificada # 12 mm, 5 reaproveitamentos	m2	9.135,8000	30,0676	274.691,58
01.002.001.003	Escoramento metálico para lajes de edificação com altura entre 2 e 3,2 m com equipamento obtido por locação mensal - evento de montagem e desmontagem	m*x m*	9.135,8000	5,1840	47.359,99
01.002.002	Laje Cobertura				1.273.196,82
01.002.002.001	Laje de cobertura pré-moldada padrão VCA	un	17,0000	55.949,7200	951.145,25
01.002.002.002	Forma para lajes com chapa compensada plastificada # 12 mm, 5 reaproveitamentos	m2	9.135,8000	30,0676	274.691,58
01.002.002.003	Escoramento metálico para lajes de edificação com altura entre 2 e 3,2 m com equipamento obtido por locação mensal - evento de montagem e desmontagem	m*x m*	9.135,8000	5,1840	47.359,99
01.002.003	Escadas				201.000,00
01.002.003.001	Escadaria	un	34,0000	6.000,0000	201.000,00
01.003	PAINÉIS E PAREDES				3.690.924,64
01.003.001	Marcação de Alvenaria				158.905,46
01.003.001.001	Marcação de alvenaria estrutural	m	12.172,0000	13,0550	158.905,46
01.003.002	Fiada Falsa				192.046,96
01.003.002.001	Fiada falsa	un	22,1000	8.689,9078	192.046,96
01.003.003	Alvenarias				3.342.972,22
01.003.003.001	Alvenaria estrutural - Kahakai	un	17,0000	196.645,4253	3.342.972,22
01.003.004	Junta de Dilatação				0,00
01.003.004.001	Junta de dilatação	un	0,0000	1.835,8712	0,00
01.004	ESQUADRIAS				3.869.459,55
01.004.001	Esquadrias de madeira				2.291.723,71
01.004.001.001	Fornecimento e instalação de Kit porta pronta de abrir com forramentos e alizares - 60x210cm	un	544,0000	706,2480	384.196,91
01.004.001.002	Fornecimento e instalação de Kit porta pronta de abrir com forramentos e alizares - 70x210cm	un	408,0000	706,2480	288.149,18
01.004.001.003	Porta Frontal (Duque)	un	442,0000	3.573,2480	1.579.375,62
01.004.002	Esquadrias de vidro e alumínio				1.617.735,84
01.004.002.001	Fornecimento e instalação de vidros em esquadria	m2	3.440,8000	400,0000	1.376.320,00
01.004.002.002	Fornecimento e instalação de vidro laminado	m2	261,1200	400,0000	104.448,00
01.004.002.003	Requadração de vãos (14 cm)	m	5.304,0000	25,8235	136.967,84
01.005	REVESTIMENTOS				4.915.282,21
01.005.001	Revestimento de paredes internas				3.347.533,90
01.005.001.001	Massa niveladora aplicada	m2	0,0000	17,7440	0,00
01.005.001.002	Aplicação de gesso em paredes - com fornecimento de materiais	m2	31.977,0000	19,1543	612.497,05
01.005.001.003	Emboço para parede interna e=2cm	m2	10.815,4000	30,1250	325.813,93
01.005.001.004	Revestimento cerâmico retificado 33X61 BIANCOGRÊS CLASSIC BRANCO ACII dupla	m2	10.815,4000	74,5000	805.747,30
01.005.001.005	Rejuntamento para cerâmica e porcelanato - mão de obra inclusa no assentamento da placa	m2	10.815,4000	3,1500	34.068,51
01.005.001.006	Fornecimento e instalação de shafts (Paredes Drywall)	m2	1.632,0000	110,0000	179.520,00
01.005.001.007	Revestimentos Unidade 1 com varanda (2Q + S)	un	0,0000	26.816,9137	0,00
01.005.001.008	Revestimentos Unidade 2 com varanda (1Q)	un	0,0000	14.058,0320	0,00
01.005.001.009	Revestimentos Unidade 3 com varanda (1Q + S)	un	0,0000	18.966,7197	0,00
01.005.001.010	Guarda corpo	m	1.557,2000	892,5553	1.389.887,11
01.005.002	Revestimento de teto				547.893,00
01.005.002.001	FORRO EM PLACAS DE GESSO, PARA AMBIENTES RESIDENCIAIS COM EQUIPE TERCEIRIZADA	m2	12.175,4000	45,0000	547.893,00
01.005.003	Revestimento de paredes externas				521.425,63
01.005.003.001	Montagem de Andaimes	vb	11.170,7000	8,0255	89.650,45
01.005.003.002	Chapisco em parede interna ou externa	m2	0,0000	7,3997	0,00
01.005.003.003	Massa única aplicada em área externa e=2,5cm	m2	11.170,7000	37,7322	421.495,09
01.005.003.004	Shaft externo (montagem e instalação)	un	34,0000	302,3850	10.281,09
01.005.003.005	Massa niveladora aplicada	m2	0,0000	17,7440	0,00
01.005.003.006	Textura acrílica em parede com uma demão	m2	0,0000	15,4242	0,00
01.005.004	Revestimento corredor				496.428,68

01.005.004.001	Porcelanato assentado com argamassa pré-fabricada de cimento colante, com mão de obra empreitada, em áreas comuns	m2	0,0000	146,5000	0,00
01.005.004.002	Revestimento cerâmico corredor	m2	2.245,7000	83,0000	186.393,10
01.005.004.003	Rejuntamento para cerâmica e porcelanato - mão de obra inclusa no assentamento da placa	m2	2.245,7000	3,1500	7.073,95
01.005.004.004	Massa niveladora aplicada	m2	0,0000	17,7440	0,00
01.005.004.005	Aplicação de gesso em paredes - com fornecimento de materiais	m2	6.278,1000	19,1543	120.252,61
01.005.004.006	Textura acrílica em parede com acabamento fino	m2	0,0000	10,1751	0,00
01.005.004.007	Pintura com tinta látex PVA em parede interna, com duas demãos, sem massa corrida	m2	8.523,6000	11,5720	98.637,41
01.005.004.008	Pintura com tinta látex PVA em parede interna, com duas demãos, sem massa corrida	m2	0,0000	11,5720	0,00
01.005.004.009	Rodapé de PVC 9cm	m	1.807,1000	23,5000	42.466,85
01.005.004.010	Aplicação de gesso em tetos - com fornecimento de materiais	m2	2.245,7000	19,4170	43.604,76
01.006	**COBERTURAS E PROTEÇÕES**				**2.448.426,01**
01.006.001	**Telhados**				**2.306.312,52**
01.006.001.001	Telhado cerâmico com estrutura de madeira	m2	10.327,5000	223,3176	2.306.312,52
01.006.002	**Impermeabilização friso**				**44.440,39**
01.006.002.001	Aplicação de impermeabilizante Tecplus Lastic	kg	392,6700	113,1173	44.440,39
01.006.003	**Impermeabilização fechada**				**7.277,83**
01.006.003.001	Impermeabilização de áreas sujeitas a umidade, utilizado Tecplus	m2	514,0800	14,1570	7.277,83
01.006.004	**Impermeabilização áreas molhadas**				**90.395,27**
01.006.004.001	Impermeabilização de áreas sujeitas a umidade, utilizado Tecplus	m2	6.385,2000	14,1570	90.395,27
01.007	**PAVIMENTAÇÃO**				**2.278.955,37**
01.007.001	**Pisos**				**2.278.955,37**
01.007.001.001	Piso vinílico	m2	10.520,2800	121,6330	1.281.717,27
01.007.001.002	Piso cerâmico - com mão de obra empreitada	m2	2.909,0400	86,0400	250.293,60
01.007.001.003	Rejuntamento para cerâmica e porcelanato - mão de obra inclusa no assentamento da placa	m2	2.909,0400	3,1500	9.163,48
01.007.001.004	Rodapé de PVC 9cm	m	11.186,0000	23,5000	262.871,00
01.007.001.005	Soleira de granito de 15 cm de largura, assentado com ACII como mão de obra terceirizada	m	2.300,1000	99,3200	228.445,93
01.007.001.006	Peitoril de granito de 20 cm de largura, assentado com ACII	m	1.640,8400	136,2087	223.496,68
01.007.001.007	Filete para box em granito	m	652,8000	35,1826	22.967,21
01.008	**PINTURAS**				**689.180,68**
01.008.001	**Pintura de parede interna**				**370.037,64**
01.008.001.001	Textura acrílica em parede com acabamento fino	m2	0,0000	10,1751	0,00
01.008.001.002	Pintura com tinta látex PVA em parede interna, com duas demãos, sem massa corrida	m2	31.977,0000	11,5720	370.037,64
01.008.002	**Pintura de parede externa**				**178.249,11**
01.008.002.001	Textura acrílica em parede com uma demão	m2	11.170,7000	15,4242	172.299,11
01.008.002.002	Pintura dos abrigos de medidores	un	85,0000	70,0000	5.950,00
01.008.003	**Pintura de teto**				**140.893,73**
01.008.003.001	Textura acrílica em parede com acabamento fino	m2	0,0000	10,1751	0,00
01.008.003.002	Pintura com tinta látex PVA em parede interna, com duas demãos, sem massa corrida	m2	12.175,4000	11,5720	140.893,73
01.009	**INSTALAÇÕES ELÉTRICAS**				**2.118.685,30**
01.009.001	**Instalações elétricas e telefônicas**				**2.118.685,30**
01.009.001.001	Abrigo de medidores de elétrica	un	34,0000	1.239,4965	42.142,88
01.009.001.002	Instalações elétricas fundação - Bloco Kahakai	un	17,0000	8.088,8300	137.510,11
01.009.001.003	Caixas, eletrodutos paredes - Bloco Kahakai	un	17,0000	5.568,1000	94.657,70
01.009.001.004	Caixas e eletrodutos lajes - Bloco Kahakai	un	17,0000	11.791,4595	200.454,81
01.009.001.005	Tomadas e interruptores - Bloco Kahakai	un	17,0000	16.773,2600	285.145,42
01.009.001.006	Fiação elétrica - Bloco Kahakai	vb	17,0000	54.710,1909	930.073,25
01.009.001.007	Quadro de Distribuição e disjuntores - Bloco Kahekai	vb	17,0000	16.293,3553	276.967,04
01.009.001.008	Assentamento tubo de concreto DN 400 mm pré-fabricado	m	68,0000	163,4065	11.111,64
01.009.001.009	Entrada e Quadro de Medição	un	51,0000	2.756,9108	140.602,45
01.010	**INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS**				**2.060.230,09**
01.010.001	**Instalações hidráulicas**				**511.488,60**
01.010.001.001	Abrigo de medidores de gás e hidráulica	un	34,0000	1.170,5173	39.797,59
01.010.001.002	Isométricos - Kahakai Cabrália	vb	17,0000	7.700,7975	130.913,56
01.010.001.003	Barrilete - Kahakai Cabrália	un	17,0000	5.024,3785	85.414,43
01.010.001.004	Alimentação - (Inclusive hidrômetros e registros) - Kahakai Cabrália	un	17,0000	9.935,5541	168.904,42
01.010.001.005	Entrada de água - Hidrômetros e registros	un	17,0000	5.085,8000	86.458,60
01.010.002	**Esgoto e pluviais**				**466.873,60**
01.010.002.001	Tubos e conexões de Esgoto - Fundação - Kahakai Porto	vb	17,0000	10.998,5252	186.974,93
01.010.002.002	360 esgoto - Kahakai Porto	un	17,0000	7.665,6514	130.316,08
01.010.002.003	Esgoto aéreo e prumadas - Kahakai Porto	un	17,0000	8.798,9760	149.582,59
01.010.003	**Aparelhos metais e complementos**				**1.071.867,89**
01.010.003.001	Lavatório de louça de embutir em tampo de granito, com torneira de pressão e acessórios	un	544,0000	620,9500	337.796,80
01.010.003.002	Bacia sanitária de louça com caixa acoplada e acessórios	un	544,0000	418,7816	227.817,19
01.010.003.003	Pia de cozinha com bancada de granito e cuba simples, inclusive torneira	un	442,0000	1.145,3708	506.253,90
01.012	**PPCI**				**83.021,88**
01.012.001	**Instalações de prevenção e combate a incêndio**				**83.021,88**
01.012.001.001	Extintores, luminárias, placas e abrigos para mangueiras - 12AP	un	25,5000	3.255,7600	83.021,88
01.013	**COMPLEMENTAÇÕES**				**629.670,76**
01.013.001	**Complementações**				**600.534,43**
01.013.001.001	Limpeza final de obra	un	442,0000	250,0000	110.500,00
01.013.001.002	Grama em placas de 40 x 40 cm	m2	2.788,0850	18,6948	52.122,69
01.013.001.003	Terra vegetal (transporte e espalhamento)	m3	278,8085	51,3213	14.308,82
01.013.001.004	Tratamento de fissuras	un	51,0000	1.154,1514	58.861,72
01.013.001.005	Checklist	vb	51,0000	5.012,0400	255.614,04
01.013.001.006	Muro divisório com mourão de eucalipto	m	625,6000	174,4360	109.127,16
01.013.002	**Aterro externo**				**29.142,33**
01.013.002.001	Escavação e carga de solo	m3	520,2000	9,4794	4.931,18

01.013.002.002	Transporte de aterro da terraplanagem	m3	520,2000	5,6250	2.926,13
01.013.002.003	Aterro mecanizado de casas	m3	520,2000	40,9170	21.285,02
Total da unidade construtiva					**29.564.932,56**

Obra	128 - KAHAKAI - OBRAS
Unidade construtiva	2 - Infraestrutura
Tipo de obra	1 - Construção Civil
Endereço da obra	AV OLIVIA FLORES, 1265 - SALA 56 ANDAR 3 - CANDEIAS - Vitória da Conquista/BA - 45028-610
Versão do orçamento	1 - 03/10/2023 - 10:55:50
BDI	não aplicado
Preços expressos em	R$ (REAL)

Código	Descrição	Un.	Quantidade orçada	Preço unitário	Preço total
01	**Infraestrutura**				**6.244.928,77**
01.001	**SERVIÇOS PRELIMINARES**				**384.000,00**
01.001.001	**Limpeza do terreno**				**160.000,00**
01.001.001.001	Limpeza do terreno	vb	1,0000	160.000,0000	160.000,00
01.001.002	**Canteiro de Obras**				**224.000,00**
01.001.002.001	Verba para canteiro de obras	vb	1,0000	200.000,0000	200.000,00
01.001.002.002	Locação de Sanitário Químico	mês	32,0000	750,0000	24.000,00
01.002	**FECHAMENTO DA OBRA**				**310.088,64**
01.002.001	**Muro de fechamento**				**310.088,64**
01.002.001.001	Fundação muro	m	965,7000	87,1360	84.147,23
01.002.001.002	Muro de fechamento com canaleta de 14cm (altura 2,20m)	m	750,0000	164,9957	123.746,78
01.002.001.003	Mureta h=0,20m e gradil metálico h=2,50m	m	215,7000	276,1482	59.585,17
01.002.001.004	Massa única aplicada em área externa e=2,5cm	m2	86,3000	37,7322	3.256,29
01.002.001.005	Pintura com textura pigmentada aplicada direta no bloco	m2	3.685,8000	13,1242	48.373,17
01.003	**TERRAPLANAGEM**				**264.668,40**
01.003.001	**Topografia**				**64.668,40**
01.003.001.001	Levantamento e marcações topográficas	un	1,0000	64.668,4000	64.668,40
01.003.002	**Terraplanagem**				**200.000,00**
01.003.002.001	Verba terraplenagem	vb	1,0000	200.000,0000	200.000,00
01.004	**PAVIMENTAÇÃO**				**2.393.482,22**
01.004.001	**Base e pavimentação vias**				**468.916,14**
01.004.001.001	Caminhão pipa para execução da base	mes	1,0000	9.000,0000	9.000,00
01.004.001.002	Base de solo estabilizado sem mistura, compactação 100% Proctor normal	m3	732,5800	97,6696	71.550,80
01.004.001.003	Execução de piso intertravado, com paver 16 faces, espessura 8 cm	m2	4.663,6700	79,5200	388.365,34
01.004.002	**Calçada**				**884.846,61**
01.004.002.001	Assentamento de Piso Tátil 33 x 33 em Calçada	m	658,0000	15,9353	10.485,43
01.004.002.002	Calçada de concreto moldada in loco com concreto usinado	m2	4.716,0000	45,2388	213.346,18
01.004.002.003	Calçada com piso drenante	m2	3.622,0000	182,5000	661.015,00
01.004.003	**Meio-fio**				**56.285,65**
01.004.003.001	Meio-fio pré-moldado instalado com mão de obra terceirizado	m	1.829,2500	27,9006	51.037,17
01.004.003.002	Pintura de meio-fio	m	1.829,2500	2,6692	5.248,48
01.004.004	**Estacionamento**				**380.344,16**
01.004.004.001	Execução de piso intertravado, com paver 16 faces, espessura 8 cm	m2	4.783,0000	79,5200	380.344,16
01.004.005	**Grama e terra vegetal**				**274.438,69**
01.004.005.001	Grama em placas de 40 x 40 cm	m2	11.518,0000	18,6948	215.326,71
01.004.005.002	Terra vegetal (transporte e espalhamento)	m3	1.151,8000	51,3213	59.111,88
01.004.006	**Pavimentação do acesso**				**0,00**
01.004.007	**Pavimentação do acesso**				**328.651,07**
01.004.007.001	Base de solo estabilizado sem mistura, compactação 100% Proctor normal	m3	340,6500	97,6696	33.271,15
01.004.007.002	Execução de piso intertravado, com paver 16 faces, espessura 8 cm	m2	0,0000	79,5200	0,00
01.004.007.003	Execução de piso intertravado, com bloco retangular, espessura 6 cm	m2	2.271,0000	93,6506	212.680,51
01.004.007.004	Meio-fio pré-moldado instalado com mão de obra terceirizado	m	402,0000	27,9006	11.216,04
01.004.007.005	Pintura de meio-fio	m	402,0000	2,8692	1.153,42
01.004.007.006	Grama em placas de 40 x 40 cm	m2	2.951,7000	18,6948	55.181,44
01.004.007.007	Terra vegetal (transporte e espalhamento)	m3	295,1700	51,3213	15.148,51
01.005	**SINALIZAÇÃO VIÁRIA**				**12.613,77**
01.005.001	**Sinalização Viária**				**12.613,77**
01.005.001.001	Sinalização Viária	vb	1,0000	6.333,3000	6.333,30
01.005.001.002	Sinalização Viária - Pinturas	vb	1,0000	6.280,4726	6.280,47
01.006	**REDE ELÉTRICA**				**532.618,67**
01.006.001	**Postes**				**315.929,41**
01.006.001.001	Poste de Concreto DT 9/400	un	7,0000	1.867,1563	13.070,09
01.006.001.002	Poste de Concreto DT 9/600	un	5,0000	1.541,4800	7.707,40
01.006.001.003	Poste de Concreto DT 12/400	un	22,0000	2.033,4390	44.735,66
01.006.001.004	Poste de Concreto DT 12/600	un	14,0000	2.313,1352	32.383,89
01.006.001.005	Poste de Concreto Circular 12/1000	un	12,0000	5.166,3809	61.996,57
01.006.001.006	Poste de Concreto Circular 12/1500	un	4,0000	6.805,0061	27.220,02
01.006.001.007	Manilha de concreto 100cm	un	50,0000	324,7156	16.235,78
01.006.001.008	Transformador 3F 112,5KVA 13,8-380/220	un	3,0000	22.800,0000	68.400,00
01.006.001.009	Transformador 3F 30KVA 13,8-380/220	un	1,0000	7.500,0000	7.500,00
01.006.001.010	TRANSFORMADOR 3F 75KVA 13,8-380/220	un	2,0000	18.340,0000	36.680,00
01.006.002	**Cabos e demais componentes de instalação**				**182.374,30**
01.006.002.001	Cabos e Cordoalhas da Rede Elétrica	vb	1,0000	108.104,5772	108.104,58
01.006.002.002	Componentes para instalação de cabos e Postes (isoladores, conectores, fita isolante, cita, grampos, hastes de aterramento, parafusos, arruelas, cruzeta)	un	1,0000	73.732,4166	73.732,42
01.006.002.003	Chave Fusível	un	1,0000	537,3000	537,30

01.006.003	**Iluminação**				**34.314,86**
01.006.003.001	Luminárias e lâmpadas	un	1,0000	22.314,8600	22.314,86
01.006.003.002	Postes metálicos para iluminação pública	un	1,0000	12.000,0000	12.000,00
01.007	**REDE DE ÁGUA**				**739.712,66**
01.007.001	**Entrada de Água Fria - Da derivação da rede existente até entrada do reservatório metálico**				**95.154,66**
01.007.001.001	Retroescavadeira própria integral na obra	mes	2,0000	18.500,0000	37.000,00
01.007.001.002	Assentamento da tubo DN100 para rede externa de Água	m	24,0000	73,0574	1.753,38
01.007.001.003	Conexões e registros da derivação da rede de água até macromedidor	un	1,0000	7.258,0000	7.258,00
01.007.001.004	Macromedidor (com caixa e conexões)	un	1,0000	7.523,8676	7.523,87
01.007.001.005	Tubulação, conexões, registros, bombas e caixas d'água - Do macromedidor até entrada do reservatório metálico	un	1,0000	14.826,0979	14.826,10
01.007.001.006	Estrutura do reservatório enterrado	un	1,0000	26.793,3116	26.793,31
01.007.002	**Rede Interna de Água**				**644.558,22**
01.007.002.001	Retroescavadeira própria integral na obra	mes	3,5000	18.500,0000	64.750,00
01.007.002.002	Instalação de rede de água fria com equipe terceirizada - Tubo PVC PBA - JEI - Classe 12 - 6 Kg/cm²- Ø 50 mm	m	624,0000	26,5679	16.578,37
01.007.002.003	Instalação de rede de água fria com equipe terceirizada - Tubo PVC PBA - JEI - Classe 12 - 6 Kg/cm²- Ø 75 mm - m	m	678,0000	41,4522	28.104,59
01.007.002.004	Instalação de rede de água fria com equipe terceirizada - Tubo PVC PBA - JEI - Classe 12 - 6 Kg/cm²- Ø 100 mm	m	348,0000	63,1931	21.991,20
01.007.002.005	Conexões e Registros	un	1,0000	8.812,4839	8.812,48
01.007.002.006	Caixa em manilha de concreto para Registro d=80cm	un	2,0000	458,7455	917,50
01.007.002.007	Fundação do reservatório metálico	un	1,0000	35.660,6560	35.660,66
01.007.002.008	Reservatório principal e conexões	un	1,0000	412.730,0000	412.730,00
01.007.002.009	SPDA do reservatório metálico	un	1,0000	454,2800	454,28
01.007.002.010	Casa de bombas	un	1,0000	54.559,1354	54.559,14
01.008	**REDE DE ESGOTO**				**1.106.257,64**
01.008.001	**Rede Coletora**				**110.332,32**
01.008.001.001	Retroescavadeira própria integral na obra	mes	2,0000	18.500,0000	37.000,00
01.008.001.002	Fornecimento e instalação de rede de esgoto com equipe terceirizada com escavação e reaterro	m	714,7000	45,5779	32.574,53
01.008.001.003	Poço de Visita p/ rede de esgoto em anel de concreto pré-moldado, d=60cm, h=<120cm	un	23,0000	732,2668	16.842,14
01.008.001.004	Poço de Visita em anel de concreto pré-moldado p/ rede de esgoto, d=80cm, 120cm < h =< 180cm	un	17,0000	996,5348	16.941,09
01.008.001.005	Poço de Visita em anel de concreto pré-moldado p/ rede de esgoto, d=110cm, com chaminé d=60cm, 180cm < h =< 300cm	un	4,0000	1.743,6404	6.974,56
01.008.002	**Ramais prediais**				**82.215,32**
01.008.002.001	Tubo PVC coletor de esgoto JEI Ø 100 mm	m	1.445,6200	41,2985	59.701,94
01.008.002.002	Conexões dos ramais de esgoto	un	1,0000	1.875,1100	1.875,11
01.008.002.003	Caixa de inspeção com manilha de 40cm e tampa	un	289,0000	71,4127	20.638,27
01.008.003	**Estação de tratamento de esgoto**				**0,00**
01.008.003.001	Verba ETE	vb	0,0000	600.000,0000	0,00
01.008.004	**Estação Elevatória e Linha de Recalque**				**913.710,00**
01.008.004.001	Linha do Recalque Tubo DEFoFo DN 150	m	1.420,0000	150,5000	213.710,00
01.008.004.002	Verba para estação elevatória	vb	1,0000	700.000,0000	700.000,00
01.009	**REDE DE DRENAGEM**				**343.041,76**
01.009.001	**Rede de drenagem**				**289.967,01**
01.009.001.001	Retroescavadeira própria integral na obra	mes	3,0000	18.500,0000	55.500,00
01.009.001.002	Verba para rede de drenagem	vb	0,0000	152.681,0000	0,00
01.009.001.003	Assentamento tubo de concreto DN 400 mm pré-fabricado	m	0,0000	163,4065	0,00
01.009.001.004	Assentamento tubo de concreto DN 600 mm pré-fabricado	m	333,4000	299,2390	99.766,28
01.009.001.005	Assentamento tubo de concreto DN 800 mm	m	212,0000	419,3129	88.894,34
01.009.001.006	Caixa engole tudo	un	0,0000	4.000,0000	0,00
01.009.001.007	Boca de lobo simples, em alvenaria com blocos de concreto,0,60x1,00x1,50m, com grelha de concreto	un	10,0000	1.660,5706	16.605,70
01.009.001.008	Poço de visita retangular para drenagem, em alvenaria estrutural, 1x1 m (profundidade média = 2,5 m), incluindo tampão (Sem M.O.)	un	10,0000	1.720,8778	17.208,78
01.009.001.009	Serviço complementar de execução de redes	vb	1,0000	11.991,0125	11.991,01
01.009.002	**Drenagem pluvial blocos**				**53.074,75**
01.009.002.001	Tubos para drenagem pluvial	un	1,2150	43.682,9200	53.074,75
01.011	**REDE DE HIDRANTES**				**149.244,89**
01.011.001	**Rede de hidrantes**				**149.244,89**
01.011.001.001	Retroescavadeira própria integral na obra	mes	3,0000	18.500,0000	55.500,00
01.011.001.002	Tubo de PVC DN75 junta soldável (PBL)	m	1.500,0000	24,1920	36.288,00
01.011.001.003	Conexões da rede PVC DN75	un	1,0000	677,4600	677,46
01.011.001.004	Tubo de aço galvanizado com costura Ø 65 mm - 2 1/2"	m	96,0000	105,2334	10.102,41
01.011.001.005	Hidrantes internos, abrigos p/ mangueira e conexões de aço galvanizado	un	1,0000	37.146,3300	37.146,33
01.011.001.006	Hidrante de recalque	un	1,0000	1.286,7900	1.286,79
01.011.001.007	Hidrante urbano de coluna	un	1,0000	8.043,9000	8.043,90
Total da unidade construtiva					**6.244.926,77**

Obra	128 - KAHAKAI - OBRAS
Unidade construtiva	3 - Despesas indiretas
Tipo de obra	1 - Construção Civil
Endereço da obra	AV OLIVIA FLORES, 1265 - SALA 56 ANDAR 3 - CANDEIAS - Vitória da Conquista/BA - 45028-610
Versão do orçamento	1 - 03/10/2023 - 10:55:50
BDI	não aplicado
Preços expressos em	R$ (REAL)

Código	Descrição	Un.	Quantidade orçada	Preço unitário	Preço total
01	**Despesas Indiretas**				**5.013.162,39**
01.001	**Despesas - Mão de obra**				**0,00**
01.001.001	**Alimentação**				**0,00**

01.001.001.001	Alimentação	un	0,9400	0,0000	0,00
01.001.002	**Deslocamento e hospedagem**				**0,00**
01.002	**Exames Médicos**				**102.634,00**
01.002.001	**Exames Médicos**				**102.634,00**
01.002.001.001	Exames médicos	vb	1,7400	59.100,0000	102.634,00
01.003	**Ensaios**				**74.466,99**
01.003.001	**Ensaios**				**74.466,99**
01.003.001.001	Ensaios de laboratório	un	1,8500	40.252,4300	74.466,99
01.004	**Consumo de Energia e Água**				**61.680,00**
01.004.001	**Consumo de Energia e Água**				**61.680,00**
01.004.001.001	Consumo obra	mes	24,0000	2.570,0000	61.680,00
01.005	**Projetos Terceirizados**				**17.520,00**
01.005.001	**Projetos Terceirizados**				**17.520,00**
01.005.001.001	Consultoria em Segurança do trabalho	un	1,0000	17.520,0000	17.520,00
01.006	**Ferramentas e EPI's**				**1.312.509,39**
01.006.001	**Ferramentas e EPIS**				**1.312.509,39**
01.006.001.001	Ferramentaria	un	21,7200	7.634,3543	165.818,18
01.006.001.002	Consumíveis (Brocas, Discos, Serra copo, Parafusos e Buchas)	un	17,6600	10.577,2815	186.794,79
01.006.001.003	Equipamentos de proteção individuais e coletivos	vb	20,5000	10.838,3750	222.186,69
01.006.001.004	Equipamentos locados	vb	49,5300	14.894,2000	737.709,73
01.007	**Administração Obra**				**2.070.233,50**
01.007.001	**Administração**				**2.070.233,50**
01.007.001.001	Engenheiro Civil	mes	24,0000	22.485,6000	539.654,40
01.007.001.002	Engenheiro júnior	mes	0,0000	8.422,2400	0,00
01.007.001.003	Mestre de Obras	mes	24,0000	8.815,0100	211.560,24
01.007.001.004	Apoio administrativo obra	vb	1,0000	674.899,8600	674.899,86
01.007.001.005	Gestão do canteiro de obras	mes	1,0000	173.560,6000	173.560,60
01.007.001.006	Vigilância terceirizada	mes	24,0000	10.000,0000	240.000,00
01.007.001.007	Serviços Gerais - Servente	vb	24,0000	6.404,4000	153.705,60
01.007.001.008	Portaria - servente	mes	24,0000	3.202,2000	76.852,80
01.008	**ALUGUEL DE MAQUINAS E EQUIPAMENTOS**				**1.021.535,00**
01.008.001	**Maquinas Pesadas**				**936.575,00**
01.008.001.001	Caminhão Pipa próprio com operador e diesel (PIPA)	mes	1,0000	126.000,0000	126.000,00
01.008.001.002	Retroescavadeira própria integral na obra	mes	22,0000	18.500,0000	407.000,00
01.008.001.003	Locação Manipuladora	mes	16,0000	25.125,0000	402.000,00
01.008.001.004	Carrinhão munck	dia	3,0000	525,0000	1.575,00
01.008.002	**Máquinas leves e automóveis**				**84.960,00**
01.008.002.001	Aluguel de automóvel pick-up VCA	mes	24,0000	3.540,0000	84.960,00
01.009	**GESTÃO DO CANTEIRO**				**352.403,51**
01.009.001	**Gestão do canteiro de obras**				**352.403,51**
01.009.001.001	Materiais de consumo no canteiro de obras	un	1,0000	44.928,5119	44.928,51
01.009.001.002	Gerenciamento do sistema de ponto	un	1,0000	2.475,0000	2.475,00
01.009.001.003	Limpeza de fossa	vb	24,0000	300,0000	7.200,00
01.009.001.004	Retirada de entulho	un	1.500,0000	170,0000	255.000,00
01.009.001.005	Monitoramento do alarme	mes	24,0000	200,0000	4.800,00
01.009.001.006	Locação de Sanitário Químico	mês	24,0000	750,0000	18.000,00
01.009.001.007	Fretes	vb	10,0000	2.000,0000	20.000,00
01.010	**TAXAS E EMOLUMENTOS**				**0,00**
01.010.001	**Taxas e Emolumentos**				**0,00**
01.010.001.001	Taxas e emolumentos	un	0,0000	126.060,3732	0,00
01.011	**LAVA-JATO**				**0,00**
01.011.001	**Lava-jato**				**0,00**
Total da unidade construtiva					**5.013.182,39**

Obra	128 - KAHAKAI - OBRAS
Unidade construtiva	4 - Áreas comuns
Tipo de obra	1 - Construção Civil
Endereço da obra	AV OLIVIA FLORES, 1265 - SALA 56 ANDAR 3 - CANDEIAS - Vitória da Conquista/BA - 45028-610
Versão do orçamento	1 - 03/10/2023 - 10:55:50
BDI	não aplicado
Preços expressos em	R$ (REAL)

Código	Descrição	Un.	Quantidade orçada	Preço unitário	Preço total
01	**- PISCINA 1 -**				**2.144.054,34**
01.001	**FUNDAÇÃO**				**275.957,70**
01.001.001	**Estacas - Piscina 1**				**11.035,39**
01.001.001.001	Escavação de estacas diâmetro 30cm	m	128,8000	23,0000	2.962,40
01.001.001.002	Aço das estacas - Piscina 1	un	1,0000	2.533,7390	2.533,74
01.001.001.003	Concreto estacas (20 Mpa, dosado em central, lançado e adensado)	m3	7,8000	710,1600	5.538,25
01.001.002	**Radier (inclusive deck e banco) - Piscina 1**				**264.922,31**
01.001.002.001	Escavação mecanizada de vala em solo de 1ª categoria, profundidade até 4 m	m3	988,4000	8,0010	7.908,19
01.001.002.002	Lona plástica	m2	988,4000	0,6500	642,46
01.001.002.003	Forma com tábua mista para Radier 3x	m	820,0000	25,6488	21.032,02
01.001.002.004	Concreto 25 Mpa, dosado em central, lançado e adensado	m3	160,5000	687,4234	110.331,46
01.001.002.005	Armação com aço CA 60, 5.0mm	kg	446,4000	15,4527	6.898,09
01.001.002.006	Armação com aço CA 50, 6.3 mm	kg	3.804,4000	9,4250	35.852,70
01.001.002.007	Armação com aço CA 50, 8.0mm	kg	7.267,7000	9,4250	68.486,58
01.001.002.008	Armação com aço CA 50, 10.0mm	kg	1.452,2000	9,3450	13.570,81

01.002	ESTRUTURA				152.346,67
01.002.001	Paredes				152.346,67
01.002.001.001	Alvenaria Estrutural - Piscina 1	un	1,0000	71.984,7021	71.984,70
01.002.001.002	Vigas - Forma, aço e concreto - Piscina 1	un	1,0000	80.361,9671	80.361,97
01.003	IMPERMEABILIZAÇÃO				165.387,99
01.003.001	Impermeabilização da piscina				165.387,99
01.003.001.001	Impermeabilização de áreas sujeitas a umidade, utilizado Emulsão asfáltica elastomérica	m2	237,5000	11,1131	2.639,36
01.003.001.002	Aplicação de impermeabilizante Tecplus Lastic	m2	1.096,5000	93,7060	102.748,63
01.004	REVESTIMENTOS				638.065,53
01.004.001	Revestimentos Internos - Piscina 1				638.065,53
01.004.001.001	Contrapiso com concreto 15 MPa usinado, espessura 5cm	m2	816,5000	55,7994	45.560,21
01.004.001.002	Chapisco em parede interna ou externa	m2	260,0000	7,9997	2.071,91
01.004.001.003	Massa única aplicada em área externa e=3,5cm	m2	260,0000	39,6229	11.094,41
01.004.001.004	Revestimento de piscina com resina e quartzo	m2	1.497,0000	387,0000	579.339,00
01.004.001.005	Borda de piscina com 30cm	m	0,0000	168,0869	0,00
01.005	INSTALAÇÕES E DISPOSITIVOS				153.062,36
01.005.001	Instalações e Dispositivos				153.062,36
01.005.001.001	Instalações hidráulicas piscina	un	3,5000	9.780,6530	34.232,99
01.005.001.002	Dispositivos para piscina	vb	3,5000	26.050,0000	91.175,00
01.005.001.003	Casa de bombas da piscina	un	3,5000	7.901,2506	27.654,37
01.006	COMPLEMENTAÇÕES				819.234,09
01.006.001	Complementações				819.234,09
01.006.001.001	Mobilia para área da piscina	vb	2,5000	10.870,0000	27.175,00
01.006.001.002	Guarda corpo da piscina	un	2,5000	19.500,0000	48.750,00
01.006.001.003	Cantoneiras	m	200,0000	7,0000	1.400,00
01.006.001.004	Verba Complementar Piscina	vb	1,0000	741.909,0900	741.909,09
02	- PISCINAS 2 e 3 -				285.166,14
02.001	FUNDAÇÃO				57.953,16
02.001.001	Estacas - Piscina 2 e 3				2.320,04
02.001.001.001	Escavação de estacas, diâmetro 30cm	m	27,1000	23,0000	623,30
02.001.001.002	Aço das estacas - Piscina 1	un	0,2100	2.533,7390	532,08
02.001.001.003	Concreto estacas (20 Mpa, dosado em central, lançado e adensado)	m3	1,6400	710,1600	1.164,66
02.001.002	Radier (inclusive deck e banco) - Piscina 2 e 3				55.633,12
02.001.002.001	Escavação mecanizada de vala em solo de 1ª categoria, profundidade até 4 m	m3	207,6000	8,0010	1.661,00
02.001.002.002	Lona plástica	m2	207,6000	0,6500	134,94
02.001.002.003	Forma com tábua mista para Radier 3x	m	172,2000	25,6488	4.416,73
02.001.002.004	Concreto 25 Mpa, dosado em central, lançado e adensado	m3	33,7000	687,4234	23.166,17
02.001.002.005	Armação com aço CA 60, 5.0mm	kg	93,8000	15,4527	1.449,46
02.001.002.006	Armação com aço CA 50, 6.3 mm	kg	799,0000	9,4250	7.530,58
02.001.002.007	Armação com aço CA 50, 8.0mm	kg	1.530,4000	9,4250	14.424,02
02.001.002.008	Armação com aço CA 50, 10.0mm	kg	305,0000	9,3450	2.850,22
02.002	ESTRUTURA				31.992,81
02.002.001	Paredes				31.992,81
02.002.001.001	Alvenaria Estrutural - Piscina 1	un	0,2100	71.984,7021	15.116,79
02.002.001.002	Vigas - Forma, aço e concreto - Piscina 1	un	0,2100	80.361,9671	16.876,02
02.003	IMPERMEABILIZAÇÃO				22.136,15
02.003.001	Impermeabilização da piscina				22.136,15
02.003.001.001	Impermeabilização de áreas sujeitas a umidade, utilizado Emulsão asfáltica elastomérica	m2	50,0000	11,1131	555,66
02.003.001.002	Aplicação de impermeabilizante Tecplus Lastic	m2	230,3000	93,7060	21.580,49
02.004	REVESTIMENTOS				123.267,44
02.004.001	Revestimentos Internos - Piscina 2 e 3				123.267,44
02.004.001.001	Contrapiso com concreto 15 MPa usinado, espessura 5cm	m2	171,5000	55,7994	9.569,60
02.004.001.002	Chapisco em parede interna ou externa	m2	58,8000	7,3997	435,11
02.004.001.003	Massa única aplicada em área externa e=3,5cm	m2	58,8000	39,6229	2.329,83
02.004.001.004	Revestimento de piscina com resina e quartzo	m2	286,7000	387,0000	110.952,90
02.004.001.005	Borda de piscina com 30cm	m	0,0000	168,0869	0,00
02.005	INSTALAÇÕES E DISPOSITIVOS				32.799,08
02.005.001	Instalações e Dispositivos				32.799,08
02.005.001.001	Instalações hidráulicas piscina	un	0,7500	9.780,6530	7.335,64
02.005.001.002	Dispositivos para piscina	vb	0,7500	26.050,0000	19.537,50
02.005.001.003	Casa de bombas da piscina	un	0,7500	7.901,2506	5.925,94
02.006	COMPLEMENTAÇÕES				16.997,50
02.006.001	Complementações				16.997,50
02.006.001.001	Mobilia para área da piscina	vb	0,5500	10.870,0000	5.978,50
02.006.001.002	Guarda corpo da piscina	un	0,5500	19.500,0000	10.725,00
02.006.001.003	Cantoneiras	m	42,0000	7,0000	294,00
03	- PISCINA 4 -				744.984,76
03.001	FUNDAÇÃO				151.802,43
03.001.001	Estacas - Piscina 4				6.077,95
03.001.001.001	Escavação de estacas, diâmetro 30cm	m	70,8000	23,0000	1.630,70
03.001.001.002	Aço das estacas - Piscina 1	un	0,5500	2.533,7390	1.393,56
03.001.001.003	Concreto estacas (20 Mpa, dosado em central, lançado e adensado)	m3	4,3000	710,1600	3.053,69
03.001.002	Radier (inclusive deck e banco) - Piscina 4				145.724,48
03.001.002.001	Escavação mecanizada de vala em solo de 1ª categoria, profundidade até 4 m	m3	543,6000	8,0010	4.348,34
03.001.002.002	Lona plástica	m2	543,6000	0,6500	353,34
03.001.002.003	Forma com tábua mista para Radier 3x	m	451,0000	25,6488	11.567,61
03.001.002.004	Concreto 25 Mpa, dosado em central, lançado e adensado	m3	88,3000	687,4234	60.699,49
03.001.002.005	Armação com aço CA 60, 5.0mm	kg	245,5000	15,4527	3.793,64

03.001.002.006	Armação com aço CA 50, 6.3 mm	kg	2.092,2000	9,4250	19.718,98
03.001.002.007	Armação com aço CA 50, 8.0mm	kg	4.008,3000	9,4250	37.778,23
03.001.002.008	Armação com aço CA 50, 10.0mm	kg	798,7000	9,3450	7.463,65
03.002	**ESTRUTURA**				**83.790,68**
03.002.001	**Paredes**				**83.790,68**
03.002.001.001	Alvenaria Estrutural - Piscina 1	un	0,5500	71.984,7021	39.591,59
03.002.001.002	Vigas - Forma, aço e concreto - Piscina 1	un	0,5500	80.361,9671	44.199,09
03.003	**IMPERMEABILIZAÇÃO**				**57.965,46**
03.003.001	**Impermeabilização da piscina**				**57.965,46**
03.003.001.001	Impermeabilização de áreas sujeitas a umidade, utilizado Emulsão asfáltica elastomérica	m2	130,6000	11,1131	1.451,37
03.003.001.002	Aplicação de impermeabilizante Tecplus Lastic	m2	603,1000	93,7060	56.514,09
03.004	**REVESTIMENTOS**				**322.860,59**
03.004.001	**Revestimentos internos - Piscina 4**				**322.860,59**
03.004.001.001	Contrapiso com concreto 15 MPa usinado, espessura 5cm	m2	449,1000	55,7994	25.059,51
03.004.001.002	Chapisco em parede interna ou externa	m2	154,0000	7,3997	1.139,55
03.004.001.003	Massa única aplicada em área externa e=3,5cm	m2	154,0000	39,6229	6.101,93
03.004.001.004	Revestimento de piscina com resina e quartzo	m2	750,8000	387,0000	290.559,60
03.004.001.005	Borda de piscina com 30cm	m	0,0000	168,0869	0,00
03.005	**INSTALAÇÕES E DISPOSITIVOS**				**85.277,60**
03.005.001	**Instalações e Dispositivos**				**85.277,60**
03.005.001.001	Instalações hidráulicas piscina	un	1,9500	9.760,6530	19.072,66
03.005.001.002	Dispositivos para piscina	vb	1,9500	26.050,0000	50.797,50
03.005.001.003	Casa de bombas da piscina	un	1,9500	7.901,2506	15.407,44
03.006	**COMPLEMENTAÇÕES**				**43.288,00**
03.006.001	**Complementações**				**43.288,00**
03.006.001.001	Mobília para área da piscina	vb	1,4000	10.870,0000	15.218,00
03.006.001.002	Guarda corpo da piscina	un	1,4000	19.500,0000	27.300,00
03.006.001.003	Cantoneiras	m	110,0000	7,0000	770,00
04	**- ADMINISTRATIVO / CASA DE MÁQUINAS E MANUTENÇÃO -**				**401.729,79**
04.001	**FUNDAÇÃO**				**11.227,22**
04.001.001	**Sapata Corrida**				**11.227,22**
04.001.001.001	Escavação manual de vala em solo de 1ª categoria profundidade até 2 m	m3	35,0000	71,1600	2.490,60
04.001.001.002	Forma para fundação com tábuas e sarrafos, 5 reaproveitamentos	m2	70,0000	26,0036	1.820,25
04.001.001.003	Concreto magro para lastro, preparo em betoneira	m3	2,0000	336,2953	672,59
04.001.001.004	Aço da Sapata Corrida	un	5,0000	318,2533	1.591,27
04.001.001.005	Concreto sapata corrida, 25 MPA (usina alugada)	m3	5,6000	667,4234	3.849,57
04.001.001.006	Bloco calha grauteado	m	45,0000	17,6430	802,94
04.002	**SUPRAESTRUTURA**				**4.703,89**
04.002.001	**Laje**				**4.703,89**
04.002.001.001	Laje treliçada com EPS	un	5,0000	940,7769	4.703,89
04.003	**ALVENARIAS**				**37.102,30**
04.003.001	**Alvenaria Estrutural**				**37.102,30**
04.003.001.001	Alvenaria Estrutural	un	5,0000	6.886,6784	34.434,36
04.003.001.002	Platibanda - Banheiros da Piscina	un	5,0000	533,5843	2.667,92
04.004	**INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS**				**7.250,40**
04.004.001	**Esgoto e Pluvial**				**4.153,75**
04.004.001.001	Tubos e conexões de esgoto e água pluvial - Sanitários da piscina	un	5,0000	830,7503	4.153,75
04.004.002	**Água Fria**				**3.096,65**
04.004.002.001	Tubos, conexões e registros - Sanitarios da piscina	un	5,0000	619,3303	3.096,65
04.005	**LOUÇAS E METAIS**				**24.704,53**
04.005.001	**Louças e Metais**				**24.704,53**
04.005.001.001	Bacia sanitária de louça, com tampa e acessórios	un	8,0000	646,6492	5.174,79
04.005.001.002	Lavatório de louça em tampo de granito, com torneira de mesa e acessórios - Vestiários	un	8,0000	1.291,5724	10.332,58
04.005.001.003	Chuveiro-ducha metálico	un	2,0000	248,7350	497,47
04.005.001.004	Bancadas de granito e cubas de inox - DML	un	1,0000	2.458,2342	2.458,23
04.005.001.005	Bancadas de granito e cubas de inox - Copa	un	1,0000	4.183,2342	4.183,23
04.005.001.006	Bancadas de granito e cubas de inox - Triagem	un	1,0000	2.058,2342	2.058,23
04.005.001.007	Tanque de louça com coluna	un	0,0000	307,6000	0,00
04.005.001.008	Mão de obra louças e metais	un	0,0000	69,3137	0,00
04.006	**INSTALAÇÕES ELÉTRICAS**				**6.176,72**
04.006.001	**Instalações elétricas**				**6.176,72**
04.006.001.001	Quadro de Distribuição	un	5,0000	286,9132	1.434,57
04.006.001.002	Quadro de Distribuição - Casa de Máquinas	un	5,0000	337,1375	1.685,69
04.006.001.003	Caixas e Eletrodutos	un	5,0000	151,6105	758,05
04.006.001.004	Tomadas, interruptores e fiação Elétrica	un	5,0000	357,6822	1.788,41
04.006.001.005	Luminárias para áreas comuns	vb	0,0300	17.000,0000	510,00
04.007	**PREVENÇÃO E COMBATE À INCÊNDIO**				**3.013,19**
04.007.001	**Extintores, placas e luminárias p/ emergência**				**3.013,19**
04.007.001.001	Extintor de pó químico pressurizado, capacidade 4 kg	un	10,0000	147,9966	1.479,97
04.007.001.002	Luminária fluorescente completa para emergência de 15 W	un	18,0000	66,2900	1.193,22
04.007.001.003	Placas de sinalização de incêndio	vb	2,0000	170,0000	340,00
04.008	**ESQUADRIAS**				**46.363,58**
04.008.001	**Portas**				**14.243,58**
04.008.001.001	Fornecimento e instalação de Kit porta pronta de abrir com forramentos e alizares - 70x210cm	un	0,0000	706,2480	0,00
04.008.001.002	Fornecimento e instalação de Kit porta pronta de abrir com forramentos e alizares - 60x210cm	un	0,0000	706,2480	0,00
04.008.001.003	Fornecimento e instalação de Kit porta pronta de abrir com forramentos e alizares - 80x210cm	un	13,0000	735,9296	9.567,08
04.008.001.004	Fornecimento e instalação de Kit porta pronta de abrir com forramentos e alizares - 90x210cm	un	2,0000	838,2480	1.676,50
04.008.001.005	Porta giratória EOS para câmara fria	un	1,0000	3.000,0000	3.000,00

04.008.002	**Janelas**				**32.120,00**
04.008.002.001	Fornecimento e instalação de vidros em esquadria	m2	80,3000	400,0000	32.120,00
04.009	**COBERTURA**				**5.983,45**
04.009.001	**Telhado**				**5.983,45**
04.009.001.001	Estrutura Metálica	un	5,0000	245,3400	1.226,70
04.009.001.002	Cobertura com Telha Trapezoidal Perfil 40, e=0,43	un	5,0000	673,6990	3.368,50
04.009.001.003	Calha de chapa de aço galvanizado nº 24 desenvolvimento 50 cm com equipe terceirizada	m	18,7500	44,0700	826,31
04.009.001.004	Rufo de chapa galvanizada# 26 e 30 cm de largura, instalado com equipe terceirizada	m	18,7500	29,9700	561,94
04.010	**IMPERMEABILIZAÇÃO**				**6.182,03**
04.010.001	**Impermeabilização da fundação**				**267,01**
04.010.001.001	Impermeabilização de áreas sujeitas a umidade, utilizado Tecplus	m2	18,8600	14,1570	267,01
04.010.002	**Impermeabilização de áreas molháveis**				**3.292,92**
04.010.002.001	Impermeabilização de áreas sujeitas a umidade, utilizado Tecplus	m2	232,6000	14,1570	3.292,92
04.010.003	**Impermeabilização fechada**				**685,20**
04.010.003.001	Impermeabilização de áreas sujeitas a umidade, utilizado Tecplus	m2	48,4000	14,1570	685,20
04.010.004	**Impermeabilização laje**				**1.936,90**
04.010.004.001	Impermeabilização de laje com manta líquida	m2	40,0000	48,4225	1.936,90
04.011	**REVESTIMENTOS**				**214.088,18**
04.011.001	**Revestimentos Paredes Internas**				**74.541,42**
04.011.001.001	Chapisco em parede interna ou externa	m2	0,0000	7,3997	0,00
04.011.001.002	Aplicação de gesso em paredes - com fornecimento de materiais	m2	1.234,6000	19,1543	23.647,90
04.011.001.003	Emboço para parede interna e=2cm	m2	267,9000	30,1250	8.072,99
04.011.001.004	Porcelanato assentado em parede com argamassa pré-fabricada de cimento colante - com mão de obra empreitada, em áreas comuns	m2	267,9000	143,5000	41.313,65
04.011.001.005	Rejuntamento para cerâmica e porcelanato - mão de obra inclusa no assentamento da placa	m2	267,9000	3,1500	906,88
04.011.002	**Revestimentos Paredes Externas**				**40.027,31**
04.011.002.001	Chapisco em parede interna ou externa	m2	622,2000	7,3997	4.604,10
04.011.002.002	Massa única aplicada em área externa e=2,5cm	m2	622,2000	37,7322	23.476,97
04.011.002.003	Emassamento de parede externa com massa acrílica com duas demãos, para pintura látex - com mão de obra empreitada	m2	622,2000	19,2000	11.946,24
04.011.002.004	Porcelanato assentado em parede com argamassa pré-fabricada de cimento colante - com mão de obra empreitada, em áreas comuns	m2	0,0000	143,5000	0,00
04.011.002.005	Rejuntamento para cerâmica e porcelanato - mão de obra inclusa no assentamento da placa	m2	0,0000	3,1500	0,00
04.011.003	**Revestimentos Piso, Soleiras e Peitoris**				**65.373,45**
04.011.003.001	Contrapiso com concreto 15 MPa usinado, espessura 5cm	m2	379,4000	55,7994	21.170,29
04.011.003.002	Piso granilite	m2	379,4000	100,0000	37.940,00
04.011.003.003	Porcelanato assentado com argamassa pré-fabricada de cimento colante, com mão de obra empreitada, em áreas comuns	m2	0,0000	146,5000	0,00
04.011.003.004	Rejuntamento para cerâmica e porcelanato - mão de obra inclusa no assentamento da placa	m2	0,0000	3,1500	0,00
04.011.003.005	Soleira de granito para áreas comuns de 15 cm de largura, assentado com ACII	m	27,2000	83,4225	2.269,09
04.011.003.006	Peitoril de granito para áreas comuns de 20 cm de largura, assentado com ACII	m	32,4400	123,1220	3.994,07
04.011.003.007	Filete de granito para áreas comuns de 5 cm de largura, assentado com ACII	m	0,0000	26,2303	0,00
04.011.004	**Revestimento de teto**				**34.146,00**
04.011.004.001	Forro drywall decorado	m2	379,4000	90,0000	34.146,00
04.012	**PINTURAS**				**34.326,30**
04.012.001	**Pintura de paredes internas**				**22.435,15**
04.012.001.001	Pintura interna em áreas NÃO molháveis com mão de obra terceirizada em áreas comuns	m2	1.234,6000	18,1720	22.435,15
04.012.002	**Pintura de paredes externas**				**5.793,43**
04.012.002.001	Textura acrílica em parede com uma demão	m2	0,0000	15,4242	0,00
04.012.002.002	Pintura interna em áreas molháveis com mão de obra terceirizada em áreas comuns, sem massa corrida	m2	622,2000	9,3112	5.793,43
04.012.003	**Pintura forro**				**6.097,72**
04.012.003.001	Pintura interna sobre forro de gesso com mão de obra terceirizada em áreas comuns	m2	379,4000	16,0720	6.097,72
04.013	**COMPLEMENTAÇÕES**				**608,00**
04.013.001	**Complementações**				**608,00**
04.013.001.001	Espelho Cristal	m2	1,9000	320,0000	608,00
05	**- BAR TIPO 1 -**				**96.447,24**
05.001	**FUNDAÇÃO**				**6.980,21**
05.001.001	**Estacas**				**658,66**
05.001.001.001	Escavação de estacas, diâmetro 30cm	m	9,0000	23,0000	207,00
05.001.001.002	Concreto estacas (20 Mpa, dosado em central, lançado e adensado)	m3	0,6360	710,1600	451,66
05.001.002	**Sapata corrida e Sapatas isoladas**				**6.321,55**
05.001.002.001	Escavação manual de vala em solo de 1ª categoria profundidade até 2 m	m3	11,8700	71,1600	844,67
05.001.002.002	Forma para fundação com tábuas e sarrafos, 5 reaproveitamentos	m2	7,6800	26,0036	199,71
05.001.002.003	Concreto magro para lastro, preparo em betoneira	m3	0,3558	336,2953	119,66
05.001.002.004	Aço sapatas - Quiosques	un	3,0000	479,1938	1.437,59
05.001.002.005	Concreto sapata corrida (25 Mpa, dosado em central, lançado e adensado)	m3	3,9180	687,4234	2.693,32
05.001.002.006	Bloco calha grauteado	m	39,3000	17,8430	701,23
05.001.002.007	Aterro mecanizado de cases	m3	7,9520	40,9170	325,37
05.002	**SUPRAESTRUTURA**				**5.091,52**
05.002.001	**Pilares**				**1.880,79**
05.002.001.001	Forma para pilares com chapa compensada plastificada # 14 mm, 5 reaproveitamentos	m2	3,9520	67,2974	265,96
05.002.001.002	Aço dos pilares - Quiosque	un	4,0000	187,4491	749,79
05.002.001.003	Concreto pilares (dosado em central C25 S50)	m3	1,0000	865,0413	865,04
05.002.002	**Vigas**				**3.210,73**
05.002.002.001	Forma para vigas com chapa compensada plastificada # 14 mm, 5 reaproveitamentos	m2	9,7600	67,2974	656,62
05.002.002.002	Aço Vigas e Vergas - Quiosques	un	3,0000	299,0006	897,00
05.002.002.003	Concreto vigas 25 Mpa, dosado em central, lançado e adensado	m3	1,8160	912,3993	1.656,91
05.003	**ALVENARIAS**				**10.039,28**
05.003.001	**Alvenaria Estrutural**				**10.039,28**
05.003.001.001	Alvenaria Quiosque	un	4,0000	1.594,1114	6.376,45

05.003.001.002	Alvenaria Platibanda Quiosque	un	4,0000	915,7058	3.662,83
05.004	**INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS**				**3.127,97**
05.004.001	**Esgoto e Pluvial**				**2.505,62**
05.004.001.001	Tubos e conexões de esgoto e águas pluviais	un	6,0000	265,6367	1.593,82
05.004.001.002	Caixa de gordura DN 300	un	6,0000	152,0000	912,00
05.004.002	**Água Fria**				**622,15**
05.004.002.001	Tubos, conexões e registros - Quiosque	un	6,0000	103,6911	622,15
05.005	**LOUÇAS E METAIS**				**15.312,26**
05.005.001	**Louças e Metais**				**15.312,26**
05.005.001.001	Pia de cozinha com bancada de granito, cuba simples, 2,10 x 0,6 m, inclusive torneira	un	6,0000	1.610,3708	9.662,22
05.005.001.002	Bacia sanitária com barras de apoio em duas paredes, com assento sanitário para portadores de necessidades especiais	un	3,0000	1.019,6042	3.058,81
05.005.001.003	Lavatório de louça com coluna suspensa para pessoas portadoras de necessidades especiais , com torneira de pressão e acessórios	un	3,0000	863,7432	2.591,23
05.006	**INSTALAÇÕES ELÉTRICAS**				**3.778,55**
05.006.001	**Instalações elétricas**				**3.778,55**
05.006.001.001	Caixas e eletrodutos	un	3,0000	104,2714	312,81
05.006.001.002	Tomadas, interruptores e fiação elétrica	un	3,0000	220,6512	661,95
05.006.001.003	Quadro de distribuição	un	3,0000	141,2618	423,79
05.006.001.004	Luminárias para áreas comuns	vb	0,1400	17.000,0000	2.380,00
05.007	**COBERTURA**				**15.836,66**
05.007.001	**Telhado**				**15.836,66**
05.007.001.001	Estrutura metálica do telhado	un	3,0000	2.725,9470	8.177,84
05.007.001.002	Cobertura com Telha Trapezoidal Perfil 40, e=0,43	un	3,0000	2.049,7229	6.149,17
05.007.001.003	Calha de chapa de aço galvanizado nº 24 desenvolvimento 50 cm com equipe terceirizada	m	13,6500	44,0700	601,56
05.007.001.004	Rufo de chapa galvanizada# 26 e 30 cm de largura, instalado com equipe terceirizada	m	30,3000	29,9700	908,09
05.008	**IMPERMEABILIZAÇÃO**				**218,05**
05.008.001	**Impermeabilização da fundação**				**218,05**
05.008.001.001	Impermeabilização de áreas sujeitas a umidade, utilizado Tecplus	m2	15,4020	14,1570	218,05
05.009	**REVESTIMENTOS**				**21.319,35**
05.009.001	**Revestimentos Paredes Internas**				**6.030,61**
05.009.001.001	Emboço para parede interna e=2cm	m2	42,5100	30,1250	1.280,61
05.009.001.002	Porcelanato assentado em parede com argamassa pré-fabricada de cimento colante - com mão de obra empreitada, em áreas comuns	m2	32,3900	143,5000	4.647,97
05.009.001.003	Rejuntamento para cerâmica e porcelanato - mão de obra inclusa no assentamento da placa	m2	32,3900	3,1500	102,03
05.009.002	**Revestimentos Piso, Soleiras e Peitoris**				**11.335,94**
05.009.002.001	Contrapiso com concreto 15 MPa usinado, espessura 5cm	m2	43,6800	55,7894	2.437,31
05.009.002.002	Porcelanato assentado com argamassa pré-fabricada de cimento colante, com mão de obra empreitada, em áreas comuns	m2	43,6800	146,5000	6.399,12
05.009.002.003	Rejuntamento para cerâmica e porcelanato - mão de obra inclusa no assentamento da placa	m2	43,6800	3,1500	137,59
05.009.002.004	Rodapé porcelanato, 10cm, para áreas comuns, assentado com argamassa pré-fabricada	m	6,0000	14,0800	84,48
05.009.002.005	Soleira de granito para áreas comuns de 15 cm de largura, assentado com ACII	m	27,3000	83,4225	2.277,44
05.009.003	**Revestimento de teto**				**3.952,80**
05.009.003.001	Forro drywall decorado	m2	43,9200	90,0000	3.952,80
05.010	**PINTURAS**				**2.803,39**
05.010.001	**Pintura de paredes internas**				**444,77**
05.010.001.001	Emassamento de parede externa com massa acrílica com duas demãos, para pintura látex	m2	15,6000	19,2000	299,52
05.010.001.002	Pintura interna em áreas molháveis com mão de obra terceirizada em áreas comuns, sem massa corrida	m2	15,6000	9,3112	145,25
05.010.002	**Pintura de paredes externas**				**1.948,25**
05.010.002.001	Chapisco em parede interna ou externa	m2	85,3600	7,3997	631,64
05.010.002.002	Textura acrílica em parede com uma demão	m2	85,3600	15,4242	1.316,61
05.010.003	**Pintura de teto**				**410,37**
05.010.003.001	Pintura interna sobre forro de gesso com mão de obra terceirizada	m²	43,9200	9,3436	410,37
05.011	**SERVIÇOS COMPLEMENTARES**				**11.940,00**
05.011.001	**Mobília**				**11.940,00**
05.011.001.001	Churrasqueira de tijolos	un	3,0000	1.550,0000	4.650,00
05.011.001.002	Balcão de granito 2,10x0,60m	un	3,0000	630,0000	1.890,00
05.011.001.003	Mobília	un	3,0000	1.800,0000	5.400,00
06	**- BAR TIPO 2 -**				**96.447,24**
06.001	**FUNDAÇÃO**				**6.980,21**
06.001.001	**Estacas**				**658,66**
06.001.001.001	Escavação de estacas, diâmetro 30cm	m	9,0000	23,0000	207,00
06.001.001.002	Concreto estacas (20 Mpa, dosado em central, lançado e adensado)	m3	0,6360	710,1600	451,66
06.001.002	**Sapata corrida e Sapatas isoladas**				**6.321,55**
06.001.002.001	Escavação manual de vala em solo de 1ª categoria profundidade até 2 m	m3	11,8700	71,1600	844,67
06.001.002.002	Forma para fundação com tábuas e sarrafos, 5 reaproveitamentos	m2	7,6800	26,0036	199,71
06.001.002.003	Concreto magro para lastro, preparo em betoneira	m3	0,3558	336,2953	119,66
06.001.002.004	Aço sapatas - Quiosques	un	3,0000	479,1936	1.437,59
06.001.002.005	Concreto sapata corrida (25 Mpa, dosado em central, lançado e adensado)	m3	3,9180	687,4234	2.693,32
06.001.002.006	Bloco calha grauteado	m	39,3000	17,8430	701,23
06.001.002.007	Aterro mecanizado de casas	m3	7,9520	40,9170	325,37
06.002	**SUPRAESTRUTURA**				**5.091,52**
06.002.001	**Pilares**				**1.680,79**
06.002.001.001	Forma para pilares com chapa compensada plastificada # 14 mm, 5 reaproveitamentos	m2	3,9520	67,2974	265,96
06.002.001.002	Aço dos pilares - Quiosque	un	4,0000	187,4491	749,79
06.002.001.003	Concreto pilares (dosado em central C25 S50)	m3	1,0000	865,0413	865,04
06.002.002	**Vigas**				**3.210,73**
06.002.002.001	Forma para vigas com chapa compensada plastificada # 14 mm, 5 reaproveitamentos	m2	9,7600	67,2974	656,82
06.002.002.002	Aço Vigas e Vergas - Quiosques	un	3,0000	299,0006	897,00
06.002.002.003	Concreto vigas 25 Mpa, dosado em central, lançado e adensado	m3	1,8160	912,3993	1.656,91

06.003	ALVENARIAS				10.039,28
06.003.001	Alvenaria Estrutural				10.039,28
06.003.001.001	Alvenaria Quiosque	un	4,0000	1.594,1114	6.376,45
06.003.001.002	Alvenaria Platibanda Quiosque	un	4,0000	915,7058	3.662,83
06.004	INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS				3.127,97
06.004.001	Esgoto e Pluvial				2.505,82
06.004.001.001	Tubos e conexões de esgoto e águas pluviais	un	6,0000	265,6367	1.593,82
06.004.001.002	Caixa de gordura DN 300	un	6,0000	152,0000	912,00
06.004.002	Água Fria				622,15
06.004.002.001	Tubos, conexões e registros - Quiosque	un	6,0000	103,6911	622,15
06.005	LOUÇAS E METAIS				15.312,26
06.005.001	Louças e Metais				15.312,26
06.005.001.001	Pia de cozinha com bancada de granito, cuba simples, 2,10 x 0,6 m, inclusive torneira	un	6,0000	1.610,3708	9.662,22
06.005.001.002	Bacia sanitária com barras de apoio em duas paredes, com assento sanitário para portadores de necessidades especiais	un	3,0000	1.019,6042	3.058,81
06.005.001.003	Lavatório de louça com coluna suspensa para pessoas portadoras de necessidades especiais , com torneira de pressão e acessórios	un	3,0000	863,7432	2.591,23
06.006	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS				3.776,55
06.006.001	Instalações elétricas				3.776,55
06.006.001.001	Caixas e eletrodutos	un	3,0000	104,2714	312,81
06.006.001.002	Tomadas, interruptores e fiação elétrica	un	3,0000	220,6512	661,95
06.006.001.003	Quadro de distribuição	un	3,0000	141,2616	423,79
06.006.001.004	Luminárias para áreas comuns	vb	0,1400	17.000,0000	2.380,00
06.007	COBERTURA				15.836,66
06.007.001	Telhado				15.836,66
06.007.001.001	Estrutura metálica do telhado	un	3,0000	2.725,9470	8.177,84
06.007.001.002	Cobertura com Telha Trapezoidal Perfil 40, e=0,43	un	3,0000	2.049,7229	6.149,17
06.007.001.003	Calha de chapa de aço galvanizado nº 24 desenvolvimento 50 cm com equipe terceirizada	m	13,6500	44,0700	601,56
06.007.001.004	Rufo de chapa galvanizada# 26 e 30 cm de largura, instalado com equipe terceirizada	m	30,3000	29,9700	908,09
06.008	IMPERMEABILIZAÇÃO				218,05
06.008.001	Impermeabilização da fundação				218,05
06.008.001.001	Impermeabilização de áreas sujeitas a umidade, utilizado Tecpius	m2	15,4020	14,1570	218,05
06.009	REVESTIMENTOS				21.319,35
06.009.001	Revestimentos Paredes Internas				6.630,61
06.009.001.001	Emboço para parede interna e=2cm	m2	42,5100	30,1250	1.280,61
06.009.001.002	Porcelanato assentado em parede com argamassa pré-fabricada de cimento colante - com mão de obra empreitada, em áreas comuns	m2	32,3900	143,5000	4.647,97
06.009.001.003	Rejuntamento para cerâmica e porcelanato - mão de obra inclusa no assentamento da placa	m2	32,3900	3,1500	102,03
06.009.002	Revestimentos Piso, Soleiras e Peitoris				11.335,94
06.009.002.001	Contrapiso com concreto 15 MPa usinado, espessura 5cm	m2	43,6800	55,7994	2.437,31
06.009.002.002	Porcelanato assentado com argamassa pré-fabricada de cimento colante, com mão de obra empreitada, em áreas comuns	m2	43,6800	146,5000	6.399,12
06.009.002.003	Rejuntamento para cerâmica e porcelanato - mão de obra inclusa no assentamento da placa	m2	43,6800	3,1500	137,59
06.009.002.004	Rodapé porcelanato, 10cm, para áreas comuns, assentado com argamassa pré-fabricada	m	6,0000	14,0800	84,48
06.009.002.005	Soleira de granito para áreas comuns de 15 cm de largura, assentado com ACII	m	27,3000	83,4225	2.277,44
06.009.003	Revestimento de teto				3.952,80
06.009.003.001	Forro drywall decorado	m2	43,9200	90,0000	3.952,80
06.010	PINTURAS				2.803,39
06.010.001	Pintura de paredes internas				444,77
06.010.001.001	Emassamento de parede externa com massa acrílica com duas demãos, para pintura látex	m2	15,6000	19,2000	299,52
06.010.001.002	Pintura interna em áreas molháveis com mão de obra terceirizada em áreas comuns, sem massa corrida	m2	15,6000	9,3112	145,25
06.010.002	Pintura de paredes externas				1.946,25
06.010.002.001	Chapisco em parede interna ou externa	m2	85,3600	7,3997	631,64
06.010.002.002	Textura acrílica em parede com uma demão	m2	85,3600	15,4242	1.316,61
06.010.003	Pintura de teto				410,37
06.010.003.001	Pintura interna sobre forro de gesso com mão de obra terceirizada	m²	43,9200	9,3436	410,37
06.011	SERVIÇOS COMPLEMENTARES				11.940,00
06.011.001	Mobília				11.940,00
06.011.001.001	Churrasqueira de tijolos	un	3,0000	1.550,0000	4.650,00
06.011.001.002	Balcão de granito 2,10x0,60m	un	3,0000	630,0000	1.890,00
06.011.001.003	Mobília	un	3,0000	1.800,0000	5.400,00
07	- COMPLEXO DE LAZER -				955.179,25
07.001	FUNDAÇÃO				47.229,75
07.001.001	Estacas				4.827,35
07.001.001.001	Escavação de estacas, diâmetro 30cm	m	66,0000	23,0000	1.518,00
07.001.001.002	Concreto estacas (20 Mpa, dosado em central, lançado e adensado)	m3	4,6600	710,1600	3.309,35
07.001.002	Sapata Corrida				42.402,40
07.001.002.001	Escavação manual de vala em solo de 1ª categoria profundidade até 2 m	m3	91,5000	71,1600	6.511,14
07.001.002.002	Lona plástica	m2	443,6000	0,6500	288,47
07.001.002.003	Forma para fundação com tábuas e sarrafos, 5 reaproveitamentos	m2	123,6000	26,0036	3.214,04
07.001.002.004	Aço da sapata	un	2,0000	2.659,3130	5.318,63
07.001.002.005	Concreto sapata corrida, dosado em central C20 S50	m3	35,0000	622,6234	21.791,82
07.001.002.006	Bloco calha grauteado	m	254,0000	17,8430	4.532,12
07.001.002.007	Reaterro manual de vala	m3	59,9200	12,4530	746,18
07.002	SUPRAESTRUTURA				38.400,38
07.002.001	Vigas				38.400,38
07.002.001.001	Forma para vigas com chapa compensada plastificada # 14 mm, 5 reaproveitamentos	m2	204,0000	67,2974	13.728,67
07.002.001.002	Aço Vigas e Vergas	un	3,0000	2.445,3745	7.336,12
07.002.001.003	Concreto vigas 25 Mpa, dosado em central, lançado e adensado	m3	19,0000	912,3993	17.335,59
07.003	ALVENARIAS				183.397,22

07.003.001	**Alvenaria Estrutural**				**183.397,22**
07.003.001.001	Alvenaria estrutural	un	4,0000	45.849,3048	183.397,22
07.004	**INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS**				**5.000,53**
07.004.001	**Esgoto**				**3.605,64**
07.004.001.001	Tubos e conexões esgoto - Micro market/Co-kitchen/Esp. kids/Salão jogos/Academia	un	2,0000	1.703,8662	3.407,73
07.004.001.002	Prumadas - Ventilação	un	2,0000	99,0572	198,11
07.004.002	**Água Fria**				**742,66**
07.004.002.001	Tubos, conexões e registros	un	2,0000	371,3326	742,66
07.004.003	**Pluvial**				**652,03**
07.004.003.001	Tubos e conexões	un	2,0000	326,0166	652,03
07.005	**LOUÇAS E METAIS**				**11.966,23**
07.005.001	**Louças e Metais**				**11.966,23**
07.005.001.001	Bacia sanitária de louça com caixa acoplada e acessórios	un	8,0000	418,7816	3.350,25
07.005.001.002	Lavatório de louça com coluna e acessórios	un	8,0000	223,6000	1.788,80
07.005.001.003	Bacia sanitária com barras de apoio em duas paredes, com assento sanitário para portadores de necessidades especiais	un	2,0000	1.019,6042	2.039,21
07.005.001.004	Lavatório de canto para pessoas portadoras de necessidades especiais	un	2,0000	556,3569	1.112,72
07.005.001.005	Pia de cozinha em L com bancada de granito, cuba simples, 5,55 x 0,6 m, inclusive torneira	un	1,0000	3.027,2508	3.027,25
07.005.001.006	Bancada de granito da ilha	un	1,0000	648,0000	648,00
07.006	**INSTALAÇÕES ELÉTRICAS**				**30.598,95**
07.006.001	**Instalações Elétricas e Telefônicas**				**30.598,95**
07.006.001.001	Eletrodutos e caixas - Paredes e Teto	un	2,0000	804,5805	1.609,16
07.006.001.002	Eletrodutos - Piso	un	2,0000	1.198,7829	2.397,57
07.006.001.003	Tomadas e Interruptores	un	2,0000	991,7529	1.983,51
07.006.001.004	Fiação Elétrica	un	2,0000	4.400,5991	8.801,20
07.006.001.005	Quadro de Distribuição	un	2,0000	420,0000	840,00
07.006.001.006	Disjuntores	un	2,0000	598,7524	1.197,51
07.006.001.007	Luminárias para áreas comuns	vb	0,8100	17.000,0000	13.770,00
07.007	**PREVENÇÃO E COMBATE À INCÊNDIO**				**3.013,19**
07.007.001	**Extintores, placas e luminárias p/ emergência**				**3.013,19**
07.007.001.001	Extintor de pó químico pressurizado, capacidade 4 kg	un	10,0000	147,9966	1.479,97
07.007.001.002	Luminária fluorescente completa para emergência de 15 W	un	16,0000	66,2900	1.183,22
07.007.001.003	Placas de sinalização de incêndio	vb	2,0000	170,0000	340,00
07.008	**ESQUADRIAS**				**74.489,95**
07.008.001	**Portas**				**54.729,95**
07.008.001.001	Fornecimento e instalação de Kit porta pronta de abrir com ferramentos e alizares - 70x210cm	un	9,0000	706,2480	6.356,23
07.008.001.002	Fornecimento e instalação de Kit porta pronta de abrir com ferramentos e alizares - 90x210cm	un	15,0000	838,2480	12.573,72
07.008.001.003	Fornecimento e instalação de vidros em esquadria	m2	81,0000	400,0000	32.400,00
07.008.001.004	Barras antipânico	un	4,0000	650,0000	3.400,00
07.008.002	**Janelas**				**19.760,00**
07.008.002.001	Fornecimento e instalação de vidros em esquadria	m2	49,4000	400,0000	19.760,00
07.009	**COBERTURA**				**141.239,44**
07.009.001	**Telhado**				**141.239,44**
07.009.001.001	Cobertura em estrutura metálica	un	2,9000	33.571,9966	97.358,79
07.009.001.002	Cobertura com Telha Trapezoidal Perfil 40, e=0.43	un	2,9000	12.009,7850	34.828,37
07.009.001.003	Calha de chapa de aço galvanizado nº 24 desenvolvimento 90 cm com equipe terceirizada	m	60,0000	72,3000	4.338,00
07.009.001.004	Rufo de chapa galvanizada# 26 e 30 cm de largura, instalado com equipe terceirizada	m	157,3000	29,9700	4.714,28
07.010	**IMPERMEABILIZAÇÃO**				**2.913,23**
07.010.001	**Impermeabilização da fundação**				**1.115,29**
07.010.001.001	Impermeabilização de áreas sujeitas a umidade, utilizado Tecplus	m2	78,7800	14,1570	1.115,29
07.010.002	**Impermeabilização de áreas molháveis**				**1.797,94**
07.010.002.001	Impermeabilização de áreas sujeitas a umidade, utilizado Tecplus	m2	127,0000	14,1570	1.797,94
07.011	**REVESTIMENTOS**				**262.913,12**
07.011.001	**Revestimentos Paredes Internas**				**69.124,14**
07.011.001.001	Aplicação de gesso em paredes - com fornecimento de materiais	m2	1.479,0000	19,1543	28.329,21
07.011.001.002	Emboço para parede interna e=2cm	m2	253,1000	30,1250	7.624,64
07.011.001.003	Porcelanato assentado em parede com argamassa pré-fabricada de cimento colante - com mão de obra empreitada, em áreas comuns	m2	227,0000	143,5000	32.574,50
07.011.001.004	Rejuntamento para cerâmica e porcelanato - mão de obra inclusa no assentamento da placa	m2	169,1400	3,1500	595,79
07.011.002	**Revestimentos Paredes Externas e Lado Interno da Platibanda**				**36.405,20**
07.011.002.001	Chapisco em parede interna ou externa	m2	806,6400	7,3997	5.968,90
07.011.002.002	Massa única aplicada em área externa e=2,5cm	m2	806,6400	37,7322	30.436,30
07.011.003	**Revestimentos Piso, Soleiras e Peitoris**				**115.339,38**
07.011.003.001	Contrapiso com concreto 15 MPa usinado, espessura 5cm	m2	494,6400	55,7994	27.600,62
07.011.003.002	Porcelanato assentado em parede com argamassa pré-fabricada de cimento colante - com mão de obra empreitada, em áreas comuns	m2	494,6400	143,5000	70.980,64
07.011.003.003	Rejuntamento para cerâmica e porcelanato - mão de obra inclusa no assentamento da placa	m2	494,6400	3,1500	1.558,12
07.011.003.004	Rodapé de PVC 9cm	m	352,0000	23,5000	8.272,00
07.011.003.005	Soleira de granito para áreas comuns de 15 cm de largura, assentado com ACII	m	46,0000	83,4225	3.837,44
07.011.003.006	Peitoril de granito para áreas comuns de 20 cm de largura, assentado com ACII	m	25,1000	123,1220	3.090,36
07.011.004	**Revestimento de teto**				**42.044,40**
07.011.004.001	Forro drywall liso	m2	494,6400	85,0000	42.044,40
07.012	**PINTURAS**				**45.510,61**
07.012.001	**Pintura de paredes internas**				**28.518,85**
07.012.001.001	Emassamento de parede externa com massa acrílica com duas demãos, para pintura látex	m2	57,9900	19,2000	1.113,41
07.012.001.002	Pintura interna em áreas molháveis com mão de obra terceirizada em áreas comuns, sem massa corrida	m2	57,9900	9,3112	539,96
07.012.001.003	Pintura interna em áreas NÃO molháveis com mão de obra terceirizada em áreas comuns	m2	1.478,4000	18,1720	26.865,48
07.012.002	**Pintura de paredes externas**				**10.367,53**
07.012.002.001	Textura acrílica em parede com uma demão	m2	672,1600	15,4242	10.367,53

07.012.003	Pintura teto				6.624,23
07.012.003.001	Pintura interna sobre forro de gesso com mão de obra terceirizada em áreas comuns	m2	412,1600	16,0720	6.624,23
07.013	SERVIÇOS COMPLEMENTARES				166.506,65
07.013.001	Mobília e Equipamentos				166.506,65
07.013.001.001	Mobília do Salão de Festas	un	1,2000	56.972,2100	68.366,65
07.013.001.002	Equipamentos da Academia	un	1,2000	31.450,0000	37.740,00
07.013.001.003	Espelho Cristal	m2	7,5000	320,0000	2.400,00
08	- RECEPÇÃO -				469.961,13
08.001	FUNDAÇÃO				16.731,19
08.001.001	Sapatas				9.980,86
08.001.001.001	Escavação manual de vala em solo de 1ª categoria profundidade até 2 m	m3	10,9000	71,1600	775,64
08.001.001.002	Forma para fundação com tábuas e sarrafos, 5 reaproveitamentos	m2	32,7500	26,0036	851,62
08.001.001.003	Aço sapatas recepção	un	1,0000	3.393,8300	3.393,83
08.001.001.004	Concreto 25 Mpa, dosado em central, lançado e adensado	m3	7,1000	698,5592	4.959,77
08.001.002	Vigas de fundação				6.750,33
08.001.002.001	Forma para fundação com tábuas e sarrafos, 5 reaproveitamentos	m2	63,0000	26,0036	1.638,22
08.001.002.002	Concreto 25 Mpa, dosado em central, lançado e adensado	m3	4,2200	698,5592	2.947,92
08.001.002.003	Aço vigas de fundação recepção	un	1,0000	2.164,1850	2.164,19
08.002	SUPRAESTRUTURA				59.439,34
08.002.001	Pavimento Lance 1				59.439,34
08.002.001.001	Pilares e vigas Pavimento Lance 1	vb	1,0000	14.569,5496	14.569,55
08.002.001.002	Pilares e vigas Pavimento Lance 2 - inclusive vigas metálicas	vb	1,0000	38.013,1730	38.013,17
08.002.001.003	Forma para lajes com chapa compensada plastificada# 12 mm, 5 reaproveitamentos	m2	10,5300	30,0676	316,62
08.002.001.004	Concreto 25 Mpa, dosado em central, lançado e adensado	m3	8,0000	757,6234	6.060,99
08.002.001.005	Escoramento metálico para lajes de edificação com altura entre 2 e 3,2 m com equipamento obtido por locação mensal - evento de montagem e desmontagem	m²x nº	92,4000	5,1840	479,01
08.003	ALVENARIAS				19.502,48
08.003.001	Alvenaria Estrutural				19.502,48
08.003.001.001	Alvenaria de vedação de Bloco Cerâmico 14 cm	m2	267,0000	73,0430	19.502,48
08.004	COBERTURA				48.330,60
08.004.001	Cobertura				48.330,60
08.004.001.001	Cobertura com Telha Trapezoidal Perfil 40, e=0,43 - Recepção	un	1,0000	40.773,6607	40.773,66
08.004.001.002	Placa cimentícia instalada com mão de obra terceirizada	m2	40,5000	186,5910	7.556,94
08.005	INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS				5.326,41
08.005.001	Esgoto e Pluvial				4.893,46
08.005.001.001	Tubos e conexões de esgoto e águas pluviais - Recepção	un	1,0000	4.893,4648	4.893,46
08.005.002	Água Fria				431,95
08.005.002.001	Tubos, conexões e registros - Recepção	un	1,0000	431,9547	431,95
08.006	LOUÇAS E METAIS				4.469,54
08.006.001	Louças e Metais				4.469,54
08.006.001.001	Bacia sanitária de louça, com tampa e acessórios	un	2,0000	646,8492	1.293,70
08.006.001.002	Lavatório de louça em tampo de granito, com torneira de mesa e acessórios - Recepção	un	1,0000	3.175,8468	3.175,84
08.007	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS				12.085,63
08.007.001	Instalações elétricas				12.085,63
08.007.001.001	Caixas e eletrodutos - Recepção	un	1,0000	2.930,8525	2.930,85
08.007.001.002	Tomadas e interruptores - Recepção	un	1,0000	1.349,4776	1.349,48
08.007.001.003	Fiação Elétrica, inclusive alimentação - Recepção	un	1,0000	3.798,1028	3.798,10
08.007.001.004	Quadro de distribuição e disjuntores - Recepção	un	1,0000	607,2000	607,20
08.007.001.005	Luminárias para áreas comuns	vb	0,2000	17.000,0000	3.400,00
08.008	PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO				1.043,34
08.008.001	Extintores, placas e luminárias p/ emergência				1.043,34
08.008.001.001	Extintor de pó químico pressurizado, capacidade 4 kg	un	2,0000	147,9966	295,99
08.008.001.002	Extintor de pó químico pressurizado, capacidade 8 kg	un	1,0000	245,8966	245,90
08.008.001.003	Luminária fluorescente completa para emergência de 15 W	un	5,0000	66,2900	331,45
08.008.001.004	Placas de sinalização de incêndio	vb	1,0000	170,0000	170,00
08.009	ESQUADRIAS				170.676,50
08.009.001	Esquadrias de madeira				1.676,50
08.009.001.001	Fornecimento e instalação de Kit porta pronta de abrir com ferramentos e alizares - 90x210cm	un	2,0000	838,2480	1.676,50
08.009.002	Vidros				169.200,00
08.009.002.001	Fornecimento e instalação de vidros em esquadria	m2	12,5000	400,0000	5.000,00
08.009.002.002	Pele de Vidro	m2	82,1000	2.000,0000	164.200,00
08.010	IMPERMEABILIZAÇÕES				3.634,25
08.010.001	Impermeabilização da fundação				118,07
08.010.001.001	Impermeabilização de áreas sujeitas a umidade, utilizado Tecplus	m2	8,3400	14,1570	118,07
08.010.002	Impermeabilização de áreas molhadas				362,42
08.010.002.001	Impermeabilização de áreas sujeitas a umidade, utilizado Tecplus	m2	25,6000	14,1570	362,42
08.010.003	Impermeabilização laje				3.153,76
08.010.003.001	Impermeabilização de laje com manta líquida	m2	65,1300	48,4225	3.153,76
08.011	REVESTIMENTOS				161.901,47
08.011.001	Revestimentos Paredes Internas				24.907,04
08.011.001.001	Aplicação de gesso em paredes - com fornecimento de materiais	m2	124,6000	19,1543	2.386,63
08.011.001.002	Emboço para parede interna e=2cm	m2	97,7000	30,1250	2.943,21
08.011.001.003	Porcelanato assentado em parede com argamassa pré-fabricada de cimento colante - com mão de obra empreitada, em áreas comuns	m2	88,0000	143,5000	12.628,00
08.011.001.004	Rejuntamento para cerâmica e porcelanato - mão de obra inclusa no assentamento da placa	m2	88,0000	3,1500	277,20
08.011.001.005	Revestimento para parede em pedra portuguesa	m2	41,7000	160,0000	6.672,00
08.011.002	Revestimentos de Teto				36.233,60
08.011.002.001	Chapisco rolado com mistura de cimento, areia e adesivo a base acrílica, traço 1:3	m2	73,3000	7,9177	580,37
08.011.002.002	Aplicação de gesso em paredes - com fornecimento de materiais	m2	73,3000	19,1543	1.404,01

08.011.002.003	Forro drywall decorado	m2	0,0000	90,0000	0,00
08.011.002.004	Forro vinílico amadeirado	m2	204,1000	150,0000	30.615,00
08.011.002.005	Contrapiso com concreto 15 MPa usinado, espessura 5cm	m2	65,1300	55,7994	3.634,22
08.011.003	**Revestimentos Externos**				**17.736,10**
08.011.003.001	Chapisco em parede interna ou externa	m2	178,7000	7,3997	1.322,32
08.011.003.002	Massa única aplicada em área externa e=2,5cm	m2	178,7000	37,7322	6.742,74
08.011.003.003	Emassamento de parede externa com massa acrílica com duas demãos, para pintura látex - com mão de obra empreitada	m2	178,7000	19,2000	3.431,04
08.011.003.004	Revestimento para parede em pedra portuguesa	m2	39,0000	160,0000	6.240,00
08.011.004	**Revestimentos Piso, Soleiras e Peitoris**				**23.024,73**
08.011.004.001	Contrapiso com concreto 15 MPa usinado, espessura 5cm	m2	124,6000	55,7994	6.952,60
08.011.004.002	Porcelanato assentado com argamassa pré-fabricada de cimento colante, com mão de obra empreitada, em áreas comuns	m2	8,1000	146,5000	1.186,65
08.011.004.003	Rejuntamento para cerâmica e porcelanato - mão de obra inclusa no assentamento da placa	m2	8,1000	3,1500	25,51
08.011.004.004	Soleira de granito para áreas comuns de 15 cm de largura, assentado com ACII	m	3,5000	83,4225	291,98
08.011.004.005	Peitoril de granito para áreas comuns de 20 cm de largura, assentado com ACII	m	23,7000	123,1220	2.917,99
08.011.004.006	Piso granilite	m2	116,5000	100,0000	11.650,00
08.012	**PINTURAS**				**9.321,36**
08.012.001	**Pinturas paredes internas**				**3.013,67**
08.012.001.001	Pintura interna em áreas NÃO molháveis com mão de obra terceirizada em áreas comuns	m2	31,6000	18,1720	577,67
08.012.001.002	Textura ecológica em parede interna	m2	60,9000	40,0000	2.436,00
08.012.002	**Pinturas paredes externas**				**1.695,20**
08.012.002.001	Pintura com tinta látex acrílica em parede externa, com duas demãos, sem massa corrida	m2	178,7000	9,4863	1.695,20
08.012.003	**Pintura teto**				**4.612,31**
08.012.003.001	Pintura interna em áreas NÃO molháveis com mão de obra terceirizada em áreas comuns	m2	73,3000	18,1720	1.332,01
08.012.003.002	Pintura interna sobre forro de gesso com mão de obra terceirizada em áreas comuns	m2	204,1000	16,0720	3.280,30
08.013	**COMPLEMENTAÇÕES**				**17.300,00**
08.013.001	**Complementações**				**17.300,00**
08.013.001.001	Mobília e Equipamentos	un	1,0000	17.300,0000	17.300,00
09	**- RESTAURANTE -**				**1.240.682,31**
09.001	**FUNDAÇÃO**				**46.882,87**
09.001.001	**Sapatas isoladas e arranques de pilares**				**29.223,45**
09.001.001.001	Escavação manual de vala em solo de 1ª categoria profundidade até 2 m	m3	27,0000	71,1600	1.921,32
09.001.001.002	Forma para fundação com tábuas e sarrafos, 5 reaproveitamentos	m2	100,3000	26,0036	2.608,16
09.001.001.003	Aço sapatas e arranques de pilares - Restaurante	un	1,0000	9.677,5200	9.677,53
09.001.001.004	Concreto 25 Mpa, dosado em central, lançado e adensado	m3	21,2100	698,5592	14.816,44
09.001.002	**Viga de fundação**				**17.659,42**
09.001.002.001	Escavação manual de vala em solo de 1ª categoria profundidade até 2 m	m3	13,0000	71,1600	925,08
09.001.002.002	Forma para fundação com tábuas e sarrafos, 5 reaproveitamentos	m2	154,6000	26,0036	4.020,15
09.001.002.003	Aço vigas de fundação - Restaurante	un	1,0000	6.217,5850	6.217,59
09.001.002.004	Concreto 25 Mpa, dosado em central, lançado e adensado	m3	9,3000	698,5592	6.496,60
09.002	**SUPRAESTRUTURA**				**115.618,68**
09.002.001	**Pilares varandas**				**39.423,02**
09.002.001.001	Forma para pilares com chapa compensada plastificada # 14 mm, 5 reaproveitamentos	m2	223,6600	67,2974	15.051,74
09.002.001.002	Concreto pilares (dosado em central C25 S50)	m3	15,2600	865,0413	13.200,53
09.002.001.003	Aço pilares varandas - Restaurante	un	1,0000	11.170,7500	11.170,75
09.002.002	**Vigas varandas**				**25.102,27**
09.002.002.001	Forma para vigas com chapa compensada plastificada # 12 mm, 5 reaproveitamentos	m2	0,0000	61,0902	0,00
09.002.002.002	Forma para vigas com chapa compensada plastificada # 14 mm, 5 reaproveitamentos	m2	145,3100	67,2974	9.778,99
09.002.002.003	Aço Vigas varandas - Restaurante	un	1,0000	7.629,8600	7.629,86
09.002.002.004	Concreto vigas (25 Mpa, dosado em central, lançado e adensado)	m3	10,7100	718,3398	7.693,42
09.002.003	**Lajes varandas**				**31.768,69**
09.002.003.001	Laje treliçada com EPS varandas - Restaurante	un	1,0000	31.768,6868	31.768,69
09.002.004	**Pilares de cobertura**				**7.709,04**
09.002.004.001	Forma para pilares com chapa compensada plastificada # 14 mm, 5 reaproveitamentos	m2	42,7000	67,2974	2.873,60
09.002.004.002	Concreto pilares (dosado em central C25 S50)	m3	2,8000	865,0413	2.422,12
09.002.004.003	Aço pilares cobertura - Restaurante	un	1,0000	2.413,3150	2.413,32
09.002.005	**Vigas de cobertura**				**11.615,86**
09.002.005.001	Forma para vigas com chapa compensada plastificada # 14 mm, 5 reaproveitamentos	m2	74,7100	67,2974	5.027,79
09.002.005.002	Concreto vigas (25 Mpa, dosado em central, lançado e adensado)	m3	4,7900	718,3398	3.440,85
09.002.005.003	Aço Vigas cobertura - Restaurante	un	1,0000	3.147,2150	3.147,22
09.003	**ALVENARIAS**				**56.088,27**
09.003.001	**Alvenaria**				**48.865,77**
09.003.001.001	Alvenaria de vedação de Bloco Cerâmico 14 cm	m2	669,0000	73,0430	48.865,77
09.003.002	**Platibanda**				**7.222,50**
09.003.002.001	Alvenaria estrutural de Bloco de concreto de 11,5 cm	m2	97,6000	74,0010	7.222,50
09.004	**INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS**				**21.276,12**
09.004.001	**Esgoto e pluviais**				**18.108,50**
09.004.001.001	Tubos e conexões esgoto e pluviais - Restaurante	un	1,0000	18.108,4951	18.108,50
09.004.002	**Água Fria**				**3.167,62**
09.004.002.001	Tubos, conexões e registros - Restaurante	un	1,0000	3.167,6185	3.167,62
09.004.003	**Pluvial**				**0,00**
09.005	**LOUÇAS E METAIS**				**33.927,40**
09.005.001	**Louças e metais**				**33.927,40**
09.005.001.001	Bancadas de granito e cubas de inox - Cocção	un	1,0000	8.581,2626	8.581,26
09.005.001.002	Bancadas de granito e cubas de inox - Triagem	un	1,0000	1.473,7542	1.473,75
09.005.001.003	Bancadas de granito e cubas de inox - Lav. utensílios	un	1,0000	2.262,5084	2.262,51
09.005.001.004	Bancadas de granito e cubas de inox - Bar	un	1,0000	3.902,5084	3.902,51
09.005.001.005	Lavatório de louça em tampo de granito, com torneira de mesa e acessórios - Restaurante	un	8,0000	1.566,5724	12.532,58

09.005.001.006	Bacia sanitária de louça, com tampa e acessórios	un	8,0000	646,8492	5.174,79
09.006	**INSTALAÇÕES ELÉTRICAS**				**41.310,99**
09.006.001	**Instalações Elétricas e Telefônicas**				**41.310,99**
09.006.001.001	Eletrodutos e caixas - Paredes e Teto - Restaurante	un	1,0000	2.192,4060	2.192,41
09.006.001.002	Eletrodutos - Piso - Restaurante	un	1,0000	2.046,8960	2.046,90
09.006.001.003	Tomadas e interruptores - Restaurante	un	1,0000	2.481,2100	2.481,21
09.006.001.004	Fiação Elétrica, inclusive alimentação - Restaurante	un	1,0000	8.213,0022	8.213,00
09.006.001.005	Quadro de Distribuição e medidores - Restaurante	un	1,0000	1.305,0600	1.305,06
09.006.001.006	Disjuntores - Restaurante	un	1,0000	1.437,9900	1.437,99
09.006.001.007	Luminárias para áreas comuns	vb	0,8100	17.000,0000	13.770,00
09.006.001.008	Tubo de cobre e esconjoso para ar-condicionado	un	1,0000	9.864,4200	9.864,42
09.007	**PREVENÇÃO E COMBATE À INCÊNDIO**				**1.043,34**
09.007.001	**Extintores, placas e luminárias p/ emergência**				**1.043,34**
09.007.001.001	Extintor de pó químico pressurizado, capacidade 4 kg	un	2,0000	147,9966	295,99
09.007.001.002	Extintor de pó químico pressurizado, capacidade 8 kg	un	1,0000	245,8966	245,90
09.007.001.003	Luminária fluorescente completa para emergência de 15 W	un	5,0000	66,2900	331,45
09.007.001.004	Placas de sinalização de incêndio	vb	1,0000	170,0000	170,00
09.008	**ESQUADRIAS**				**259.289,67**
09.008.001	**Esquadrias de madeira**				**11.299,67**
09.008.001.001	Fornecimento e instalação de Kit porta pronta de abrir com forramentos e alizares - 80x210cm	un	9,0000	735,9296	6.623,37
09.008.001.002	Fornecimento e instalação de Kit porta pronta de abrir com forramentos e alizares - 90x210cm	un	2,0000	838,2480	1.676,50
09.008.001.003	Porta giratória EOS para câmara fria	un	1,0000	3.000,0000	3.000,00
09.008.002	**Esquadrias de vidro**				**247.990,00**
09.008.002.001	Fornecimento e instalação de vidros em esquadria	m2	60,1000	400,0000	24.040,00
09.008.002.002	Pele de Vidro	m2	109,0000	2.000,0000	218.000,00
09.008.002.003	Barras antipânico	un	7,0000	850,0000	5.950,00
09.009	**COBERTURA**				**99.668,96**
09.009.001	**Telhado**				**99.668,96**
09.009.001.001	Cobertura em estrutura metálica - Restaurante	un	1,0000	91.807,5905	91.807,59
09.009.001.002	Calha de chapa de aço galvanizado nº 24 desenvolvimento 60 cm com equipe terceirizada	m	0,0000	48,5000	0,00
09.009.001.003	Pingadeira em concreto pré moldado	m	42,0000	6,6912	281,03
09.009.001.004	Calha de chapa de aço galvanizado nº 24 desenvolvimento 90 cm com equipe terceirizada	m	75,0000	72,3000	5.422,50
09.009.001.005	Rufo de chapa galvanizada# 26 e 30 cm de largura, instalado com equipe terceirizada	m	72,0000	29,9700	2.157,84
09.010	**IMPERMEABILIZAÇÃO**				**13.116,73**
09.010.001	**Impermeabilização da fundação**				**883,30**
09.010.001.001	Impermeabilização de áreas sujeitas a umidade, utilizado Tecplus	m2	63,1000	14,1570	883,30
09.010.002	**Impermeabilização de áreas molháveis**				**1.950,84**
09.010.002.001	Impermeabilização de áreas sujeitas a umidade, utilizado Tecplus	m2	137,8000	14,1570	1.950,84
09.010.003	**Impermeabilização de fachada**				**491,24**
09.010.003.001	Impermeabilização de áreas sujeitas a umidade, utilizado Tecplus	m2	34,7000	14,1570	491,24
09.010.004	**Impermeabilização laje**				**9.781,35**
09.010.004.001	Impermeabilização de laje com manta líquida	m2	202,0000	48,4225	9.781,35
09.011	**REVESTIMENTOS**				**416.858,93**
09.011.001	**Revestimentos Paredes Internas**				**129.377,39**
09.011.001.001	Aplicação de gesso em paredes - com fornecimento de materiais	m2	429,8000	19,1543	8.232,52
09.011.001.002	Chapisco em parede interna ou externa	m2	506,2000	7,3997	3.745,72
09.011.001.003	Emboço para parede interna e=2cm	m2	506,2000	30,1250	15.249,28
09.011.001.004	Porcelanato assentado em parede com argamassa pré-fabricada de cimento colante - com mão de obra empreitada, em áreas comuns	m2	656,1000	143,5000	94.150,35
09.011.001.005	Rejuntamento para cerâmica e porcelanato - mão de obra inclusa no assentamento da placa	m2	656,1000	3,1500	2.066,72
09.011.001.006	Emassamento de parede externa com massa acrílica com duas demãos, para pintura látex - com mão de obra empreitada	m2	59,0000	19,2000	1.132,80
09.011.001.007	Revestimento para parede em pedra portuguesa	m2	30,0000	160,0000	4.800,00
09.011.002	**Revestimentos Paredes Externas e Lado Interno da Platibanda**				**85.624,26**
09.011.002.001	Chapisco em parede interna ou externa	m2	607,7000	7,3997	4.496,80
09.011.002.002	Massa única aplicada em área externa e=2,5cm	m2	607,7000	37,7322	22.929,86
09.011.002.003	Emassamento de parede externa com massa acrílica com duas demãos, para pintura látex - com mão de obra empreitada	m2	278,0000	19,2000	5.337,60
09.011.002.004	Revestimento para parede em pedra portuguesa	m2	329,7500	160,0000	52.760,00
09.011.003	**Revestimentos Piso, Soleiras e Peitoris**				**139.374,92**
09.011.003.001	Contrapiso com concreto de 15 MPa feito em usina própria, espessura média de 5 cm	m2	873,4000	44,0900	38.508,21
09.011.003.002	Porcelanato assentado com argamassa pré-fabricada de cimento colante, com mão de obra empreitada, em áreas comuns	m2	146,7000	146,5000	21.491,55
09.011.003.003	Rejuntamento para cerâmica e porcelanato - mão de obra inclusa no assentamento da placa	m2	146,7000	3,1500	462,10
09.011.003.004	Rodapé porcelanato, 10cm, para áreas comuns, assentado com argamassa pré-fabricada	m	9,1000	14,0800	128,13
09.011.003.005	Piso granilite	m2	726,7000	100,0000	72.670,00
09.011.003.006	Soleira de granito para áreas comuns de 15 cm de largura, assentado com ACII	m	30,5000	83,4225	2.544,39
09.011.003.007	Peitoril de granito para áreas comuns de 20 cm de largura, assentado com ACII	m	29,6000	123,1220	3.570,54
09.011.004	**Revestimento teto**				**62.582,36**
09.011.004.001	Forro drywall decorado	m2	376,3000	90,0000	33.867,00
09.011.004.002	Chapisco rolado com mistura de cimento, areia e adesivo a base acrílica, traço 1:3	m2	497,1000	7,9177	3.935,89
09.011.004.003	Aplicação de gesso em tetos - com fornecimento de materiais	m2	497,1000	19,4170	9.652,19
09.011.004.004	Contrapiso com concreto de 15 MPa feito em usina própria, espessura média de 5 cm	m2	343,1000	44,0900	15.127,28
09.012	**PINTURAS**				**24.139,95**
09.012.001	**Pintura de paredes internas**				**6.470,25**
09.012.001.001	Pintura interna em áreas NÃO molháveis com mão de obra terceirizada em áreas comuns	m2	178,2000	18,1720	3.238,25
09.012.001.002	Textura ecológica em parede interna	m2	80,8000	40,0000	3.232,00
09.012.002	**Pintura de paredes externas**				**2.588,51**
09.012.002.001	Pintura interna em áreas molháveis com mão de obra terceirizada em áreas comuns, sem massa corrida	m2	278,0000	9,3112	2.588,51
09.012.003	**Pintura de tetos**				**15.081,19**

09.012.003.001	Pintura interna em áreas NÃO molháveis com mão de obra terceirizada em áreas comuns	m2	497,1000	18,1720	9.033,30
09.012.003.002	Pintura interna sobre forro de gesso com mão de obra terceirizada em áreas comuns	m2	376,3000	16,0720	6.047,89
09.013	**SERVIÇOS COMPLEMENTARES**				**111.460,00**
09.013.001	**Mobília e Equipamentos**				**111.460,00**
09.013.001.001	Mobília do Restaurante	un	1,0000	83.000,0000	83.000,00
09.013.001.002	Espelho Cristal	m2	28,0000	320,0000	8.960,00
09.013.001.003	Complementos para decoração (ripados, parede verde e similares)	vb	1,9500	10.000,0000	19.500,00
10	**- SALAS COMERCIAIS -**				**268.477,05**
10.001	**FUNDAÇÃO**				**19.857,74**
10.001.001	**Sapatas isoladas e arranques de pilares**				**10.797,91**
10.001.001.001	Escavação manual de vala em solo de 1ª categoria profundidade até 2 m	m3	9,8000	71,1600	697,37
10.001.001.002	Concreto magro para lastro, preparo em betoneira	m3	0,7500	336,2953	252,22
10.001.001.003	Forma para fundação com tábuas e sarrafos, 5 reaproveitamentos	m2	40,6900	26,0036	1.058,09
10.001.001.004	Aço Sapatas Salas Comerciais	un	1,0000	3.607,0525	3.607,06
10.001.001.005	Concreto sapata corrida (25 Mpa, dosado em central, lançado e adensado)	m3	7,5400	687,4234	5.183,17
10.001.001.006	Reaterro manual de vala	m3	0,0000	12,4530	0,00
10.001.002	**Vigas de fundação**				**9.059,83**
10.001.002.001	Forma para fundação com tábuas e sarrafos, 5 reaproveitamentos	m2	85,2000	26,0036	2.215,50
10.001.002.002	Concreto 25 Mpa, dosado em central, lançado e adensado	m3	5,8700	698,5592	4.100,54
10.001.002.003	Aço vigas de fundação salas comerciais	un	1,0000	2.743,7850	2.743,79
10.002	**SUPRAESTRUTURA**				**39.765,60**
10.002.001	**Pilares intermediários**				**7.321,66**
10.002.001.001	Laje treliçada com EPS	un	0,0000	1.554,3576	0,00
10.002.001.002	Forma para pilares com chapa compensada plastificada # 14 mm, 5 reaproveitamentos	m2	47,1100	67,2974	3.170,38
10.002.001.003	Concreto pilares (dosado em central C25 S50)	m3	2,4200	865,0413	2.093,40
10.002.001.004	Aço pilares intermediários salas comerciais	un	1,0000	2.057,8700	2.057,88
10.002.002	**Vigas intermediárias**				**9.057,45**
10.002.002.001	Forma para vigas com chapa compensada plastificada # 12 mm, 5 reaproveitamentos	m2	0,0000	61,0902	0,00
10.002.002.002	Forma para vigas com chapa compensada plastificada # 14 mm, 5 reaproveitamentos	m2	61,3500	67,2974	4.128,70
10.002.002.003	Aço Vigas intermediárias salas comerciais	un	1,0000	2.213,4300	2.213,43
10.002.002.004	Concreto vigas (25 Mpa, dosado em central, lançado e adensado)	m3	3,7800	718,3398	2.715,32
10.002.003	**Pilares cobertura**				**10.796,00**
10.002.003.001	Laje treliçada com EPS	un	0,0000	1.554,3576	0,00
10.002.003.002	Forma para pilares com chapa compensada plastificada # 14 mm, 5 reaproveitamentos	m2	67,0000	67,2974	4.508,92
10.002.003.003	Concreto pilares (dosado em central C25 S50)	m3	3,5200	865,0413	3.044,94
10.002.003.004	Aço pilares cobertura salas comerciais	un	1,0000	3.242,1400	3.242,14
10.002.004	**Vigas e laje cobertura**				**12.610,49**
10.002.004.001	Forma para vigas com chapa compensada plastificada # 12 mm, 5 reaproveitamentos	m2	0,0000	61,0902	0,00
10.002.004.002	Forma para vigas com chapa compensada plastificada # 14 mm, 5 reaproveitamentos	m2	73,1000	67,2974	4.919,44
10.002.004.003	Aço Vigas cobertura salas comerciais	un	1,0000	2.682,1545	2.682,15
10.002.004.004	Concreto vigas (25 Mpa, dosado em central, lançado e adensado)	m3	4,8200	718,3398	3.462,40
10.002.004.005	Laje treliçada com EPS salas comerciais	un	1,0000	1.546,4988	1.546,50
10.003	**ALVENARIAS**				**34.343,59**
10.003.001	**Alvenaria**				**28.998,07**
10.003.001.001	Alvenaria Estrutural	un	0,0000	4.586,7687	0,00
10.003.001.002	Alvenaria de vedação de Bloco Cerâmico 14 cm	m2	397,0000	73,0430	28.998,07
10.003.002	**Platibanda**				**5.345,52**
10.003.002.001	Alvenaria estrutural com blocos de concreto 14x19x39	m2	45,5000	117,4840	5.345,52
10.003.002.002	Platibanda	un	0,0000	1.022,8738	0,00
10.004	**INSTALAÇÕES**				**33.947,51**
10.004.001	**Instalações hidrossanitárias**				**9.372,20**
10.004.001.001	Tubos e conexões de esgoto e águas pluviais - Salas comerciais	un	1,0000	6.038,3692	6.038,37
10.004.001.002	Tubos, conexões e registros de água fria - Salas comerciais	un	1,0000	3.333,8288	3.333,83
10.004.002	**Louças e metais**				**7.453,69**
10.004.002.001	Bacia sanitária de louça, com tampa e acessórios	un	4,0000	646,8492	2.587,40
10.004.002.002	Lavatório de louça em tampo de granito, com torneira de mesa e acessórios - Salas comerciais	un	4,0000	1.216,5724	4.866,29
10.004.003	**Instalações Elétricas**				**17.121,62**
10.004.003.001	Caixas e eletrodutos - Salas comerciais	un	1,0000	3.986,7029	3.986,70
10.004.003.002	Tomadas, interruptores e placas - Salas comerciais	un	1,0000	1.446,6576	1.446,66
10.004.003.003	Fiação Elétrica, inclusive alimentação - Salas comerciais	un	1,0000	6.228,0879	6.228,09
10.004.003.004	Quadro de distribuição e disjuntores - Salas comerciais	un	1,0000	1.491,5192	1.491,52
10.004.003.005	Luminárias para áreas comuns	vb	0,2000	17.000,0000	3.400,00
10.004.003.006	Entrada de serviço e quadro de medição trifásica	un	1,0000	568,6487	568,65
10.005	**ESQUADRIAS**				**72.743,72**
10.005.001	**Esquadrias de madeira**				**2.943,72**
10.005.001.001	Porta de alumínio da casa de lixo	un	0,0000	647,2500	0,00
10.005.001.002	Fornecimento e instalação de Kit porta pronta de abrir com forramentos e alizares - 80x210cm	un	4,0000	735,9296	2.943,72
10.005.002	**Esquadrias de vidro**				**69.800,00**
10.005.002.001	Cobogó de cimento tipo veneziana	m2	0,0000	169,2603	0,00
10.005.002.002	Fornecimento e instalação de vidros em esquadria	m2	22,0000	400,0000	8.800,00
10.005.002.003	Pele de Vidro	m2	30,5000	2.000,0000	61.000,00
10.006	**COBERTURA**				**11.496,50**
10.006.001	**Telhado**				**11.496,50**
10.006.001.001	Estrutura metálica do telhado	un	0,0000	372,4200	0,00
10.006.001.002	Cobertura com Telha Trapezoidal Salas comerciais	un	1,0000	9.527,4694	9.527,47
10.006.001.003	Rufo de chapa galvanizada# 26 e 30 cm de largura, instalado com equipe terceirizada	m	30,0000	23,9700	699,10
10.006.001.004	Calha de chapa de aço galvanizado nº 24 desenvolvimento 50 cm com equipe terceirizada	m	14,5000	48,5000	703,25
10.006.001.005	Pingadeira em concreto pré moldado	m	54,8000	6,6912	366,68

10.006.001.006	Calha de alvenaria estrutural, rebocada e regularizada - Casa do Lixo	un	0,0000	94,2184	0,00
10.007	**IMPERMEABILIZAÇÃO**				**1.582,78**
10.007.001	**Impermeabilização da fundação**				**126,99**
10.007.001.001	Impermeabilização de áreas sujeitas a umidade, utilizado Tecplus	m2	8,9700	14,1570	126,99
10.007.002	**Impermeabilização externa**				**283,14**
10.007.002.001	Impermeabilização de áreas sujeitas a umidade, utilizado Tecplus	m2	20,0000	14,1570	283,14
10.007.003	**Impermeabilização áreas molhadas**				**431,79**
10.007.003.001	Impermeabilização de áreas sujeitas a umidade, utilizado Tecplus	m2	30,5000	14,1570	431,79
10.007.004	**Impermeabilização laje**				**740,86**
10.007.004.001	Impermeabilização de laje com manta líquida	m2	15,3000	48,4225	740,86
10.008	**REVESTIMENTOS**				**51.683,99**
10.008.001	**Revestimentos das paredes internas**				**10.674,22**
10.008.001.001	Emboço para parede interna e=2cm	m2	100,0000	30,1250	3.012,50
10.008.001.002	Aplicação de gesso em paredes - com fornecimento do materiais	m2	400,0000	19,1543	7.661,72
10.008.001.003	Porcelanato assentado em parede com argamassa pré-fabricada de cimento colante - com mão de obra empreitada, em áreas comuns	m2	0,0000	143,5000	0,00
10.008.001.004	Rejuntamento para cerâmica e porcelanato - mão de obra inclusa no assentamento da placa	m2	0,0000	3,1500	0,00
10.008.002	**Revestimentos das paredes externas**				**32.112,80**
10.008.002.001	Chapisco em parede interna ou externa	m2	360,0000	7,3997	2.663,89
10.008.002.002	Massa única aplicada em área externa e=2,5cm	m2	360,0000	37,7322	13.583,59
10.008.002.003	Revestimento para parede em pedra portuguesa	m2	40,0000	160,0000	6.400,00
10.008.002.004	Emassamento de parede externa com massa acrílica com duas demãos, para pintura látex	m2	320,0000	19,2000	6.144,00
10.008.002.005	Placa cimentícia instalada com mão de obra terceirizada	m2	17,6000	186,5910	3.321,32
10.008.003	**Revestimentos Piso, Soleiras e Peitoris**				**8.109,47**
10.008.003.001	Contrapiso com concreto 15 MPa usinado, espessura 5cm	m2	125,0000	55,7994	6.974,93
10.008.003.002	Porcelanato assentado com argamassa pré-fabricada de cimento colante, com mão de obra empreitada, em áreas comuns	m2	0,0000	146,5000	0,00
10.008.003.003	Rejuntamento para cerâmica e porcelanato - mão de obra inclusa no assentamento da placa	m2	0,0000	3,1500	0,00
10.008.003.004	Soleira de granito para áreas comuns de 15 cm de largura, assentado com ACII	m	13,6000	83,4225	1.134,54
10.008.004	**Revestimento de teto**				**787,50**
10.008.004.001	FORRO EM PLACAS DE GESSO, PARA AMBIENTES RESIDENCIAIS COM EQUIPE TERCEIRIZADA	m2	17,5000	45,0000	787,50
10.009	**PINTURAS**				**3.035,62**
10.009.001	**Pintura das paredes externas e forro**				**3.035,62**
10.009.001.001	Pintura com tinta látex acrílica em parede externa, com duas demãos, sem massa corrida	m2	320,0000	9,4863	3.035,62
10.009.001.002	Textura acrílica em parede com uma demão	m2	0,0000	15,4242	0,00
10.009.001.003	Pintura interna sobre forro de gesso com mão de obra terceirizada em áreas comuns	m2	0,0000	16,0720	0,00
11	**- CASA DO LIXO -**				**34.153,76**
11.001	**FUNDAÇÃO**				**1.284,71**
11.001.001	**Sapata Corrida**				**1.284,71**
11.001.001.001	Escavação manual de vala em solo de 1ª categoria profundidade até 2 m	m3	1,4940	71,1600	106,31
11.001.001.002	Concreto magro para lastro, preparo em betoneira	m3	0,1500	336,2953	50,44
11.001.001.003	Forma para fundação com tábuas e sarrafos, 5 reaproveitamentos	m2	6,6400	26,0036	172,66
11.001.001.004	Aço da Sapata Corrida - Casa do lixo	un	1,0000	264,3960	264,40
11.001.001.005	Concreto sapata corrida (25 Mpa, dosado em central, lançado e adensado)	m3	0,9960	667,4234	664,67
11.001.001.006	Reaterro manual de vala	m3	0,5000	12,4530	6,23
11.002	**SUPRAESTRUTURA**				**1.554,36**
11.002.001	**Laje**				**1.554,36**
11.002.001.001	Laje treliçada com EPS	un	1,0000	1.554,3576	1.554,36
11.003	**ALVENARIAS**				**8.414,47**
11.003.001	**Alvenaria Estrutural**				**8.414,47**
11.003.001.001	Alvenaria Estrutural	un	1,5000	4.586,7687	6.880,16
11.003.001.002	Platibanda	un	1,5000	1.022,6738	1.534,31
11.004	**INSTALAÇÕES**				**170,74**
11.004.001	**Instalações Elétricas**				**170,74**
11.004.001.001	Eletrodutos e caixas - Paredes e Teto	un	1,0000	45,8310	45,84
11.004.001.002	Interruptor, uma tecla simples 10 A - 250 V	un	1,0000	22,0000	22,00
11.004.001.003	Fiação Elétrica - Casa do Lixo	un	1,0000	17,8986	17,90
11.004.001.004	Luminárias para áreas comuns	vb	0,0050	17.000,0000	85,00
11.005	**ESQUADRIAS**				**1.497,61**
11.005.001	**Portas**				**1.294,50**
11.005.001.001	Porta de alumínio da casa de lixo	un	2,0000	647,2500	1.294,50
11.005.002	**Janelas**				**203,11**
11.005.002.001	Cobogó de cimento tipo veneziana	m2	1,2000	169,2603	203,11
11.006	**COBERTURA**				**1.916,23**
11.006.001	**Telhado**				**1.916,23**
11.006.001.001	Estrutura metálica do telhado	un	1,5000	372,4200	558,63
11.006.001.002	Cobertura com Telha Trapezoidal Perfil 40, e=0,43	un	1,5000	651,0064	976,51
11.006.001.003	Rufo de chapa galvanizada# 26 e 30 cm de largura, instalado com equipe terceirizada	m	8,0000	29,8700	238,96
11.006.001.004	Calha de alvenaria estrutural, rebocada e regularizada - Casa do Lixo	un	1,5000	94,2184	141,33
11.007	**IMPERMEABILIZAÇÃO**				**126,99**
11.007.001	**Impermeabilização da fundação**				**126,99**
11.007.001.001	Impermeabilização de áreas sujeitas a umidade, utilizado Tecplus	m2	8,9700	14,1570	126,99
11.008	**REVESTIMENTOS**				**17.868,28**
11.008.001	**Revestimentos das paredes internas**				**8.838,75**
11.008.001.001	Emboço para parede interna e=2cm	m2	50,0000	30,1250	1.506,25
11.008.001.002	Porcelanato assentado em parede com argamassa pré-fabricada de cimento colante - com mão de obra empreitada, em áreas comuns	m2	50,0000	143,5000	7.175,00
11.008.001.003	Rejuntamento para cerâmica e porcelanato - mão de obra inclusa no assentamento da placa	m2	50,0000	3,1500	157,50
11.008.002	**Revestimentos das paredes externas**				**4.513,19**

11.008.002.001	Chapisco em parede interna ou externa	m2	100,0000	7,3997	739,97
11.008.002.002	Massa única aplicada em área externa e=2,5cm	m2	100,0000	37,7322	3.773,22
11.008.003	**Revestimentos Piso, Soleiras e Peitoris**				**3.726,84**
11.008.003.001	Contrapiso com concreto 15 MPa usinado, espessura 5cm	m2	17,5000	55,7994	976,49
11.008.003.002	Porcelanato assentado com argamassa pré-fabricada de cimento colante, com mão de obra empreitada, em áreas comuns	m2	17,5000	146,5000	2.563,75
11.008.003.003	Rejuntamento para cerâmica e porcelanato - mão de obra inclusa no assentamento da placa	m2	17,5000	3,1500	55,13
11.008.003.004	Soleira de granito para áreas comuns de 15 cm de largura, assentado com ACII	m	1,6000	83,4225	133,47
11.008.004	**Revestimento de teto**				**787,50**
11.008.004.001	FORRO EM PLACAS DE GESSO, PARA AMBIENTES RESIDENCIAIS COM EQUIPE TERCEIRIZADA	m2	17,5000	45,0000	787,50
11.009	**PINTURAS**				**1.320,39**
11.009.001	**Pintura das paredes externas e forro**				**1.320,39**
11.009.001.001	Textura acrílica em parede com uma demão	m2	67,3700	15,4242	1.039,13
11.009.001.002	Pintura interna sobre forro de gesso com mão de obra terceirizada em áreas comuns	m2	17,5000	16,0720	281,26
12	**- SERVIÇOS COMPLEMENTARES -**				**555.500,57**
12.001	**PÓRTICO, PAISAGISMO, ILUMINAÇÃO E PORTÕES**				**555.500,57**
12.001.001	**Arena beach**				**65.261,99**
12.001.001.001	Escavação mecanizada de vala em solo de 1ª categoria, profundidade até 4 m	m3	115,2000	8,0010	921,72
12.001.001.002	Camada drenante com brita (e= 10cm)	m2	384,0000	10,4000	3.993,60
12.001.001.003	Manta bidim	m2	384,0000	6,1790	2.372,74
12.001.001.004	Camada de areia (e=20cm)	m2	384,0000	36,0000	13.824,00
12.001.001.005	Meio-fio interno	m	144,0000	27,9006	4.017,69
12.001.001.006	Instalações elétricas - Quadra de vôlei de areia	un	3,0000	684,1800	2.052,54
12.001.001.007	Mastros para rede de vôlei	vb	3,0000	699,9000	2.099,70
12.001.001.008	Alambrado para quadra de areia em mourão e rede	un	3,0000	12.000,0000	36.000,00
12.001.002	**Pet place**				**50.000,00**
12.001.002.001	Verba pet place	vb	1,0000	50.000,0000	50.000,00
12.001.003	**Fire place**				**50.000,00**
12.001.003.001	Verba fire place	vb	1,0000	50.000,0000	50.000,00
12.001.004	**Paisagismo**				**225.000,00**
12.001.004.001	Serviço de Paisagismo	vb	1,0000	225.000,0000	225.000,00
12.001.005	**Instalações Elétricas Gerais e Iluminação de Jardim**				**135.055,49**
12.001.005.001	Eletrodutos	un	5,0000	3.412,6972	17.064,49
12.001.005.002	Fiação	un	5,0000	14.777,1477	73.885,74
12.001.005.003	Padrão de entrada do condomínio	un	2,0000	286,9532	573,91
12.001.005.004	Caixa de passagem elétrica em manilha D=40cm	un	25,0000	161,9739	4.049,35
12.001.005.005	Iluminação de Jardim	un	5,0000	7.896,4000	39.482,00
12.001.006	**Instalações Hidrossanitárias Gerais**				**30.163,09**
12.001.006.001	Tubos e conexões - Água Fria	un	5,0000	3.021,4042	15.107,02
12.001.006.002	Tubos e conexões - Esgoto	un	5,0000	3.011,2140	15.056,07
Total da unidade construtiva					**7.292.783,60**
Total da obra					**46.115.627,32**

18/07/2025 - 14:00:42

8.2. CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO APRESENTADO

Obra: KAHAKAI
Unidades: 442

Início jul/24
Duração 28
Término out/26

	Atividades	ORÇAMENTO		15,04%		ACUM. TOTAL	2025						2026									
							JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT
1	INFRAESTRUTURA																					
1.1	Limpeza do terreno	R$	160.000,00	Planejado	100,00%																	
				Executado	100,00%	100,00%	0,00%															
1.2	Canteiro de obras	R$	224.000,00	Planejado	100,00%																	
				Executado	100,00%	100,00%	0,00%															
1.3	Pavimentação acesso	R$	328.651,07	Planejado	100,00%																	
				Executado	100,00%	100,00%																
1.4	Terraplanagem	R$	264.868,40	Planejado	100,00%		2,06%		12,26%	12,26%												
				Executado	75,48%	75,42%	2,06%															
1.5	Muro de fechamento de obra	R$	319.088,64	Planejado	100,00%				10,00%	15,00%	15,00%	15,00%	13,00%	10,00%	10,00%							
				Executado	12,00%	12,00%	0,00%															
1.6	Rede De Drenagem - Tubos	R$	244.160,62	Planejado	100,00%				30,00%	30,00%	40,00%											
				Executado	0,00%	0,00%	0,00%															
1.7	Rede De Drenagem - BLs E PVs	R$	45.806,39	Planejado	100,00%				30,00%	30,00%	40,00%											
				Executado	0,00%	0,00%	0,00%															
1.8	Drenagem pluvial blocos	R$	53.074,75	Planejado	100,00%								25,00%	25,00%	25,00%	25,00%						
				Executado	0,00%	0,00%	0,00%															
1.9	Rede De Água - Entrada De Água E Reservatorio Enterrado	R$	95.154,66	Planejado	100,00%					25,00%	25,00%	25,00%	25,00%									
				Executado	0,00%	0,00%	0,00%															
1.10	Rede De Água - Distribuição Interna De Água	R$	141.154,14	Planejado	100,00%		10,00%		50,00%	50,00%	50,00%											
				Executado	0,00%	0,00%	0,00%															
1.11	Rede de água - Reservatório	R$	503.404,08	Planejado	100,00%								25,00%	25,00%	25,00%	25,00%						
				Executado	0,00%	0,00%	0,00%															
1.12	Rede De Esgoto - Rede Coletora	R$	110.332,32	Planejado	100,00%		10,00%		30,00%	30,00%	30,00%											
				Executado	0,00%	0,00%	0,00%															
1.13	Rede De Esgoto - Ramais	R$	82.215,32	Planejado	100,00%					40,00%	30,00%	30,00%										
				Executado	0,00%	0,00%	0,00%															
1.14	Rede De Esgoto - Linha de recalque	R$	213.710,00	Planejado	100,00%								10,00%	25,00%	25,00%	25,00%	15,00%					
				Executado	0,00%	0,00%	0,00%															
1.15	Rede De Esgoto - Elevatória	R$	700.000,00	Planejado	100,00%								30,00%	30,00%	40,00%							
				Executado	0,00%	0,00%	0,00%															
1.16	Rede De Hidrantes	R$	149.244,89	Planejado	100,00%					25,00%	25,00%	25,00%	25,00%									
				Executado	0,00%	0,00%	0,00%															
1.17	Base	R$	80.550,80	Planejado	100,00%													50,00%	50,00%			
				Executado	0,00%	0,00%	0,00%															
1.18	Pavimentação	R$	388.365,34	Planejado	100,00%														40,00%	30,00%	30,00%	
				Executado	0,00%	0,00%	0,00%															
1.19	Meio Fio	R$	56.285,65	Planejado	100,00%										30,00%	30,00%	40,00%					
				Executado	7,00%	0,00%	0,00%															
1.20	Vagas de garagem	R$	380.344,16	Planejado	100,00%											25,00%	25,00%	25,00%	25,00%			
				Executado	0,00%	0,00%	0,00%															
1.21	Passeio Interno	R$	884.846,61	Planejado	100,00%									25,00%	25,00%	25,00%	25,00%					
				Executado	0,00%	0,00%	0,00%															
1.22	Terra Vegetal e grama	R$	274.438,59	Planejado	100,00%															50,00%	47,00%	
				Executado	3,00%	3,00%	0,00%															
1.23	Rede Elétrica - Postes e transformadores	R$	315.929,41	Planejado	100,00%											50,00%	50,00%					
				Executado	0,00%	0,00%	0,00%															
1.24	Rede Elétrica - Cabos	R$	182.374,30	Planejado	100,00%												50,00%	50,00%				
				Executado	0,00%	0,00%	0,00%															
1.25	Rede Elétrica - Iluminação pública	R$	34.314,86	Planejado	100,00%													50,00%	50,00%			
				Executado	0,00%	0,00%	0,00%															

514

1.26	Sinalização Viária - Vertical	R$	6.333,30	Planejado	100,00%															30,00%	50,00%
				Executado	0,00%	0,00%	0,00%														
1.27	Sinalização Viária - Horizontal	R$	6.280,47	Planejado	100,00%															30,00%	50,00%
				Executado	0,00%	0,00%	0,00%														
2	ÁREAS COMUNS																				
2.1	Piscina 1	R$	2.144.054,34	Planejado	100,00%			19,46%	19,46%												
				Executado	61,08%	61,08%															
2.2	Piscinas 2 e 3	R$	285.166,14	Planejado	100,00%							25,00%	25,00%	25,00%	25,00%						
				Executado	0,00%	0,00%															
2.3	Piscina 4	R$	744.984,76	Planejado	100,00%							25,00%	25,00%	25,00%	25,00%						
				Executado	0,00%	0,00%															
2.4	Recepção	R$	469.961,13	Planejado	100,00%		5,09%	15,57%	15,58%												
				Executado	127,52%	63,76%	0,06%														
2.5	Restaurante	R$	1.240.682,31	Planejado	100,00%		3,24%	8,76%	8,76%												
				Executado	155,06%	77,14%	0,58%														
2.6	Salas Comerciais	R$	268.477,05	Planejado	100,00%		15,00%	17,00%	16,82%												
				Executado	99,71%	49,18%	1,35%														
2.7	Complexo de lazer	R$	955.179,25	Planejado	100,00%							20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%					
				Executado	0,00%	0,00%															
2.8	Administrativo / Casa de máquinas e manutenção	R$	401.729,79	Planejado	100,00%		50,00%	46,01%													
				Executado	2,18%	1,09%	0,00%														
2.9	Bar Tipo 1	R$	96.447,24	Planejado	100,00%							25,00%	25,00%	25,00%	25,00%						
				Executado	0,00%	0,00%															
2.10	Bar Tipo 2	R$	96.447,24	Planejado	100,00%			50,00%	50,00%												
				Executado	0,00%	0,00%															
2.11	Instalações Elétricas Gerais e Iluminação de Jardim	R$	135.055,49	Planejado	100,00%			11,00%	11,00%	12,00%	12,00%					12,00%	12,00%	12,00%	12,00%		
				Executado	10,00%	5,00%															
2.12	Instalações Hidrosanitárias Gerais	R$	30.163,09	Planejado	100,00%			12,00%	12,00%	12,00%	12,00%					12,00%	13,00%	13,00%	13,00%		
				Executado	0,00%	0,00%															
2.13	Casa do lixo	R$	34.153,78	Planejado	100,00%					40,00%	30,00%	30,00%									
				Executado	0,00%	0,00%															
2.14	Arena Beach	R$	65.281,99	Planejado	100,00%											25,00%	25,00%	25,00%	25,00%		
				Executado	0,00%	0,00%															
2.15	Pet place	R$	50.000,00	Planejado	100,00%											25,00%	25,00%	25,00%	25,00%		
				Executado	0,00%	0,00%															
2.16	Fire place	R$	50.000,00	Planejado	100,00%											25,00%	25,00%	25,00%	25,00%		
				Executado	0,00%	0,00%															
2.17	Paisagismo	R$	225.000,00	Planejado	100,00%														25,00%	25,00%	25,00%
				Executado	0,00%	0,00%															
3	APARTAMENTOS																				
3.01	Fundação	R$	2.582.894,54	Planejado	17,0			2,0													
				Executado	15,0	15															
3.02	Fiada Falsa + Graute + Imperm.	R$	236.881,09	Planejado	17,0		2,3	2,0	3,0	3,4											
				Executado	13,3	6,3	0,7														
3.03	Esgoto Fundação	R$	186.974,93	Planejado	17,0		2,2	2,0	3,0	3,5											
				Executado	13,4	6,3	0,8														
3.04	Elétrica Fundação	R$	137.510,11	Planejado	17,0		1,2	3,0	3,0	3,5											
				Executado	13,4	6,3	0,8														
3.05	Aterro Fundação	R$	100.950,56	Planejado	17,0		2,0	3,0	3,0	4,0											
				Executado	10,0	5	0,0														
3.06	360 esgoto	R$	130.316,08	Planejado	17,0								3,0	3,0	3,0	4,0	4,0				
				Executado	0,0	0															
3.07	360 elétrica	R$	11.111,64	Planejado	17,0								3,0	3,0	3,0	4,0	4,0				
				Executado	0,0	0															
3.08	Marcação Térreo	R$	79.452,73	Planejado	17,0		2,2	3,0	4,0	5,0											
				Executado	6,4	2,8	0,8														
3.09	Alvenaria Estrutural Térreo	R$	1.504.337,50	Planejado	17,0		0,9	3,0	4,0	4,0	4,0										
				Executado	2,8	1,1	0,6														
3.10	Eletrodutos paredes térreo	R$	14.198,66	Planejado	17,0		1,0	3,0	4,0	4,0	4,0										

				Executado	2,6	1	0,6															
3.11	Contrapiso - Térreo	R$	527.415,93	Planejado	17,0		0,0	3,0	3,0	3,0	3,0											
				Executado	12,0	5	2,0															
3.12	Aterro Externo	R$	29.142,33	Planejado	17,0								2,0	3,0	3,0	4,0	5,0					
				Executado	1,0	0	1,0															
3.13	Impermeabilização de Fachada	R$	7.277,83	Planejado	17,0		0,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0							
				Executado	2,0	1	0,0															
3.14	Impermeabilização de friso da Fachada	R$	44.440,39	Planejado	17,0					2,0	2,0	2,0	2,0	3,0	3,0	3,0						
				Executado	0,0	0	0,0															
3.15	Execução de Caixinhas Elétricas	R$	66.260,39	Planejado	17,0		2,0	0,0	1,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0					
				Executado	0,0	0	0,0															
3.16	Isométrico	R$	130.913,56	Planejado	17,0		2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	3,0								
				Executado	0,0	0	0,0															
3.17	Escada (estrutura)	R$	204.000,00	Planejado	17,0		1,0	1,0	2,0	3,0	3,0	3,0	4,0									
				Executado	0,0	0	0,0															
3.18	Laje 1º Pavimento	R$	1.721.401,47	Planejado	17,0		0,9	2,0	3,0	3,0	4,0	4,0										
				Executado	0,3	0,1	0,1															
3.19	Inst. Elétricas laje pavimento	R$	100.227,41	Planejado	17,0		1,0	2,0	3,0	3,0	4,0	4,0										
				Executado	0,0	0	0,0															
3.20	Massa interna	R$	325.813,93	Planejado	17,0		1,0	1,0	1,0	3,0	3,0	3,0	3,0									
				Executado	0,0	0	0,0															
3.21	Gesso parede	R$	732.749,66	Planejado	17,0					1,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0			
				Executado	0,0	0																
3.22	Marcação 1º Pavimento	R$	79.452,73	Planejado	17,0		1,0	1,0	2,0	3,0	3,0	4,0	3,0									
				Executado	0,0	0	0,0															
3.23	Alvenaria Estrutural 1º Pavimento	R$	1.504.337,50	Planejado	17,0		1,0	1,0	2,0	3,0	3,0	3,0	4,0									
				Executado	0,0	0	0,0															
3.24	Eletrodutos paredes 1º pavimento	R$	14.198,66	Planejado	17,0		1,0	1,0	2,0	3,0	3,0	4,0	3,0									
				Executado	0,0	0	0,0															
3.25	Contrapiso 1º Pavimento	R$	333.396,62	Planejado	17,0		1,0	2,0	2,0	3,0	3,0	3,0	3,0									
				Executado	0,0	0	0,0															
3.26	Impermeabilização de Áreas Molhadas	R$	90.395,27	Planejado	17,0		1,0	2,0	1,0	2,0	3,0	3,0	3,0	1,0								
				Executado	0,0	0	0,0															
3.27	Laje Cobertura	R$	1.273.196,82	Planejado	17,0			1,0	2,0	3,0	3,0	3,0	3,0	2,0								
				Executado	0,0	0																
3.28	Inst. Elétricas laje cobertura	R$	100.227,41	Planejado	17,0			1,0	2,0	2,0	3,0	3,0	3,0	3,0								
				Executado	0,0	0																
3.29	Platibanda	R$	334.297,22	Planejado	17,0				1,0	2,0	3,0	3,0	3,0	3,0	2,0							
				Executado	0,0	0																
3.30	Esgoto Aéreo e prumadas	R$	149.582,59	Planejado	17,0					2,0	2,0	2,0	2,0	3,0	3,0	3,0						
				Executado	0,0	0																
3.31	Massa Externa	R$	466.320,32	Planejado	17,0					2,0	2,0	2,0	2,0	3,0	3,0	3,0						
				Executado	0,0	0																
3.32	Estrutura abrigos de medidor	R$	57.358,33	Planejado	17,0								4,0	4,0	4,0	5,0						
				Executado	0,0	0																
3.33	Requadração de vãos	R$	136.967,84	Planejado	17,0							2,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0					
				Executado	0,0	0																
3.34	Instalação de Peitoris	R$	223.496,68	Planejado	17,0							2,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0					
				Executado	0,0	0																
3.35	Barrilete	R$	85.414,43	Planejado	17,0			1,0	2,0	2,0	2,0	3,0	3,0	2,0	2,0							
				Executado	0,0	0																
3.36	Alimentação água fria	R$	168.904,42	Planejado	17,0				2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0						
				Executado	0,0	0																
3.37	Shaft externo	R$	10.281,09	Planejado	17,0					2,0	2,0	3,0	3,0	3,0	4,0							
				Executado	0,0	0																
3.38	Telhado	R$	2.306.312,52	Planejado	17,0					1,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0			
				Executado	0,0	0																
3.39	Execução de Esquadrias de Vidro	R$	698.160,00	Planejado	17,0											2,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	

	térreo			Executado	0,0	0																
3.40	Execução de Esquadrias de Vidro superior	R$	792.608,00	Planejado	17,0												2,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	
				Executado	0,0	0																	
3.41	Forro de Gesso + gesso teto corredor	R$	591.497,76	Planejado	17,0									2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	3,0		
				Executado	0,0	0																	
3.42	Shaft interno	R$	179.520,00	Planejado	17,0							2,0	2,0	2,0	3,0	3,0	2,0	3,0					
				Executado	0,0	0																	
3.43	Execução de Cerâmica, piso vinílico, rodapé e rejuntamento	R$	2.879.795,26	Planejado	17,0							2,0	2,0	2,0	3,0	3,0	2,0	3,0					
				Executado	0,0	0																	
3.44	Instalação de Soleiras e filetes	R$	251.413,14	Planejado	17,0							2,0	2,0	2,0	3,0	3,0	2,0	3,0					
				Executado	0,0	0																	
3.45	Guarda-corpo (escada, corredor e varanda)	R$	1.389.887,11	Planejado	17,0							2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	3,0				
				Executado	0,0	0																	
3.46	Portas abrigos de medidor	R$	21.582,14	Planejado	17,0									2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	3,0	
				Executado	0,0	0																	
3.47	Pintura abrigos de medidor	R$	5.950,00	Planejado	17,0									2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	
				Executado	0,0	0																	
3.48	Fachada - Textura e pintura lisa	R$	217.124,34	Planejado	17,0									2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	
				Executado	0,0	0																	
3.49	Textura interna acabamento fino (paredes e tetos)	R$	609.568,98	Planejado	17,0									2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	
				Executado	0,0	0																	
3.50	Instalação de Kit Porta interna + fechaduras	R$	672.348,09	Planejado	17,0									2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	3,0	
				Executado	0,0	0																	
3.51	Instalação de porta de entrada	R$	916.037,86	Planejado	17,0										2,0	2,0	2,0	2,0	3,0	3,0	3,0		
				Executado	0,0	0																	
3.52	Instalação de fechadura eletrônica	R$	663.337,76	Planejado	17,0											2,0	2,0	2,0	2,0	3,0	3,0		
				Executado	0,0	0																	
3.53	Instalação de Louças e Metais	R$	1.071.867,89	Planejado	17,0													2,0	3,0	3,0	3,0	3,0	
				Executado	0,0	0																	
3.54	Fiação	R$	930.073,25	Planejado	17,0									2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	3,0	
				Executado	0,0	0																	
3.55	QDCs	R$	276.987,04	Planejado	17,0									2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	3,0	
				Executado	0,0	0																	
3.56	Entrada de água	R$	86.458,60	Planejado	17,0									2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	3,0	
				Executado	0,0	0																	
3.57	Entrada de energia	R$	140.602,45	Planejado	17,0									2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	3,0	
				Executado	0,0	0																	
3.58	Extintores e luminárias de combate à incêndio	R$	83.021,88	Planejado	17,0														3,0	3,0	3,0	4,0	
				Executado	0,0	0																	
3.59	Acabamentos elétricos	R$	285.145,42	Planejado	17,0													4,0	4,0	3,0	3,0	3,0	
				Executado	0,0	0																	
3.60	Muro divisório com mourão de eucaliptos	R$	109.127,16	Planejado	17,0													2,0	3,0	3,0	3,0	3,0	
				Executado	0,0	0																	
3.61	Tratamento de fissuras e checklist	R$	314.475,76	Planejado	17,0														3,0	3,0	3,0	4,0	
				Executado	0,0	0																	
3.62	Limpeza	R$	110.500,00	Planejado	17,0														3,0	3,0	3,0	4,0	
				Executado	0,0	0																	
3.63	Terra vegetal e grama	R$	66.431,51	Planejado	17,0													3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	
				Executado	0,0	0																	

			Mês 12	Mês 13	Mês 14	Mês 15	Mês 16	Mês 17	Mês 18	Mês 19	Mês 20	Mês 21	Mês 22	Mês 23	Mês 24	Mês 25	Mês 26	Mês 27	
	Planejado		1,80%	5,08%	5,40%	5,41%	5,74%	6,89%	7,01%	6,90%	7,31%	7,18%	6,44%	6,13%	4,52%	3,86%	3,97%	1,31%	85,01%
	Executado	14,99%	0,40%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	15,39%
	Exec. acumulado	14,99%	0,40%	0,40%	0,40%	0,40%	0,40%	0,40%	0,40%	0,40%	0,40%	0,40%	0,40%	0,40%	0,40%	0,40%	0,40%	0,40%	

8.3. MEMORIAL DESCRITIVO

KAHAKAI – PORTO SEGURO

MEMORIAL DESCRITIVO

1. GENERALIDADES

O presente memorial descritivo tem por finalidade discriminar as áreas de uso privativo e comum, do KAHAKAI, suas características principais e as especificações de seus acabamentos. O empreendimento está localizado na Rodovia BR 367 KM 5,0, S/N, Praias do Mutary, Santa Cruz Cabrália - BA, a ser incorporado.

a) Condomínio **KAHAKAI** será construído em quatro etapas distintas, consecutivas e interligadas;

b) A primeira etapa será de execução obrigatória enquanto a segunda etapa será executada condicionada a venda e com um intervalo de até 8 (oito) meses após a primeira, a terceira etapa será executada condicionada à venda e com um intervalo de 8 (oito) meses após a segunda, e a quarta etapa será executada condicionada à venda e com um intervalo de 8 (oito) meses após a terceira. Havendo execução das etapas elas obrigatoriamente se integrará com as demais.

c) A construtora entregará, os muros ao redor do empreendimento executados com blocos cerâmicos ou estruturais, e entre os blocos muros de eucalipto tratado com cerca de 1,00 m de altura.

2. CONFIGURAÇÃO DAS ETAPAS

1ª ETAPA:

Blocos: 01 a 04

Totalizando 104 unidades, rua de acesso e suas garagens.

2ª ETAPA:

Blocos: 05 a 08

Totalizando 104 unidades, rua de acesso e suas garagens.

3ª ETAPA:

Blocos: 09 a 12

Totalizando 104 unidades, rua de acesso e suas garagens.

4ª ETAPA:

Blocos: 13 a 17

Totalizando 130 unidades, rua de acesso e suas garagens.

3. CONFIGURAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

3.1 DO PROJETO

a) O empreendimento é composto de 104 unidades, se apenas a primeira etapa for concluída, e 442 unidades imobiliárias, totalmente construído, térreas e primeiro pavimento, distribuídas em 17 blocos de apartamentos e 26 apartamentos por bloco, denominados BLOCOS de 01 a 17. Características gerais dos tipos:

i. TÉRREO TIPO 1 – unidade habitacional para 2 pessoas, com capacidade máxima de até 4 pessoas, cada um composto por: copa, dormitório, banheiro social e garden, totalizando 68 unidades;

ii. TÉRREO TIPO 2 - unidade habitacional para 4 pessoas, com capacidade máxima de até 5 pessoas, cada um composto por: sala/copa, dormitório, banheiro social, varanda e garden, totalizando 102 unidades;

iii. TÉRREO TIPO 3 - unidade habitacional para 6 pessoas, com capacidade máxima de até 8 pessoas, cada um composto por: sala/copa, suíte, dormitório, banheiro social, varanda e Garden, totalizando 51 unidades;

iv. SUPERIOR TIPO 1 - unidade habitacional para 2 pessoas, com capacidade máxima de até 4 pessoas, cada um composto por: copa, dormitório e banheiro social, totalizando 68 unidades;

v. SUPERIOR TIPO 2 - unidade habitacional para 4 pessoas, com capacidade máxima de até 5 pessoas, cada um composto por: sala/copa, dormitório, banheiro social e varanda, totalizando 102 unidades;

vi. SUPERIOR TIPO 3 - unidade habitacional para 6 pessoas, com capacidade máxima de até 8 pessoas, cada um composto por: sala/copa, suíte, dormitório, banheiro social e varanda, totalizando 51 unidades;

b) Unidades de serviço de propriedade da KAHAKAI.

Reservatório de água, estação de tratamento de esgoto – ETE, casa de gás, área de convivência, playground, 2 piscinas adulto, 1 piscina infantil, 1 hidro, 1 bar tipo 01 contendo: copa, depósito, sanitários; 1 bar tipo 02 contendo: depósito, toalheiro, sanitários; pet place contendo: sanitários e depósito; restaurante, micro Market, arena beach, espaço teens, espaço gamer, espaço kids, fire place, academia, 4 lojas comerciais, pub, deck, pergolados, setor técnico de funcionários e equipamentos de apoio, sanitários.

c) A planta em anexo tem única finalidade de demonstrar a conformação das áreas, suas medidas e disposições dos diversos aparelhos e elementos de uso e decoração, não constituindo, portanto, nenhuma obrigação da construtora em entregar quaisquer destes aparelhos ou elementos.

d) No total, possuirão 460 vagas de garagem medindo 2,30 m de largura X 4,50 m comprimento, para automóveis de passeio de pequeno e médio porte, sendo:

d.1) 442 vagas destinadas as unidades residenciais (uma vaga por unidade);

d.2) 18 vagas destinadas a visitantes.

e) A caracterização específica de cada unidade constará na planta em anexo. Todas as medidas do empreendimento constam no quadro de medidas a seguir:

QUADRO GERAL DE ÁREAS	
ÁREA TOTAL DO TERRENO	50.096,66 m²
ÁREA ÚTIL DO TERRENO (EMPREENDIMENTO)	47.951,21 m²
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL	18.706,37 m²
ÁREA CONSTRUÍDA – PAVIMENTO TÉRREO – BLOCOS (X17)	10.086,35 m²
ÁREA CONSTRUÍDA – 2° PAVIMENTO BLOCO (X17)	8.620,02 m²
ÁREA CONSTRUÍDA TÉRREO – BLOCOS (X17)	10.086,35 m²
ÁREA CONSTRUÍDA DEMAIS EDIFICAÇÕES	2.447,23 m²
ÁREA OCUPADA	10.086,35 m²
NÚMERO TOTAL DE UNIDADES IMBOLIÁRIAS	442

NÚMERO DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS TÉRREO - TIPO 01	68
NÚMERO DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS TÉRREO -TIPO 02	102
NÚMERO DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS TÉRREO -TIPO 03	51
NÚMERO DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS SUPERIOR - TIPO 01	68
NÚMERO DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS SUPERIOR - TIPO 02	102
NÚMERO DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS SUPERIOR - TIPO 03	51
NÚMERO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO	460
ÁREA PISCINAS	1.536,28 m²
ÁREA LIVRE	37.864,86 m²

4. INSTALAÇÃO DA OBRA

Será realizada a limpeza do terreno, nivelamento e a devida proteção da obra de acordo com os projetos específico e conforme exigências do Plano Diretor Urbano. A obra será devidamente identificada com placas de franca visualização, quanto à responsabilidade técnica, propriedade e execução, de acordo com as exigências específicas.

5. TRABALHOS EM TERRA

a) **MARCAÇÃO DA OBRA**: As unidades, com todas as suas dependências, deverão ser rigorosamente locadas com aparelhos topográficos digitais, de acordo com as indicações dos projetos estruturais e arquitetônicos, obedecendo os eixos das paredes e os níveis específicos de cada pavimento. Eventuais variações de áreas, estarão dentro dos limites de tolerância de que trata o artigo 500 do código civil brasileiro.

b) **ESCAVAÇÕES**: Quando for o caso, as escavações para alicerces deverão atingir a profundidade necessária para que se obtenha adequada resistência do terreno em face ao tipo de fundação utilizado.

c) **ATERROS:** Quando necessários, serão feitos com material selecionado, isento de materiais orgânicos, em camadas sucessivas de altura máxima de 30 cm, convenientemente molhados e aplicados, de maneira a assegurar perfeita estabilidade e resistência.

d) RELEVO: O empreendimento será construído buscando a adequação ao relevo existente, tentando a minimização do impacto ambiental que os cortes e aterros produzem, bem como essa movimentação de terra. Assim sendo, às unidades poderão ficar em ruas com aclives ou declives mais acentuados, ladeando ou confinando com muros de arrimo (contenções), que poderão ter alturas diversas. A unidade em específico, ficará contida em um platô, devidamente planado, para só então, iniciar as fundações e consequente construção.

6. SISTEMA CONSTRUTIVO

O sistema construtivo a ser empregado nas unidades autônomas e nas dependências das mesmas será de alvenaria estrutural. Fica, contudo, informado que durante o período de acomodação das estruturas, tanto durante a obra, quanto durante a implantação das cargas acidentais, fissuras podem aparecer, e serão prontamente corrigidas, quando no prazo de garantia de 2 anos (conforme norma da ABNT), e depois, como processo de manutenção, às expensas do proprietário.

a) FUNDAÇÕES: As fundações serão executadas conforme projeto específico adequado às condições do terreno.

b) SUPRA-ESTRUTURA: Será constituída em alvenaria estrutural.

7. IMPERMEABILIZAÇÃO

Será realizado tratamento impermeabilizante, conforme determinado em projeto, nas vigas de fundação, áreas internas molhadas, fachadas a 60 cm do solo, rufos e piscina.

8. PAVIMENTAÇÃO

O empreendimento será entregue com piso intertravado, com as condições exigidas pela prefeitura local.

9. INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS

a) ABASTECIMENTO E DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA FRIA TRATADA: O empreendimento será abastecido a partir de um reservatório principal em conformidade com projeto específico elaborado com base nas normas da ABNT. Todas as unidades imobiliárias contarão com medidores individuais e a responsabilidade sobre a operação e manutenção do sistema será do condomínio.

b) REDE SANITÁRIA E DESTINO DOS ESGOTOS: Conforme projeto específico, os resíduos coletados serão enviados para ETE (Estação de Tratamento de Esgoto) do condomínio, operada pela concessionária.

10. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

A rede de distribuição de energia elétrica e as instalações internas das unidades habitacionais serão construídas respeitando as normas da ABNT e da concessionária COELBA. Os medidores de energia para as unidades e áreas condominiais encontrar-se-ão em local determinado em projeto. As ligações para as unidades se darão quando da autorização da concessionária, a pedido do proprietário que assumirá todo ônus pelo pedido, ligação e consumo.

11. COBERTURA

Estrutura de madeira, composta por vigas, caibros e terças. A estrutura será fixada por meio de pregos e revestida com telhas de concreto ou cerâmica podendo ser nas cores: Natural, Matizada, Pérola, Champanhe ou Grafite.

12. ÁREAS DO COMPLEXO DE LAZER COM UTILIZAÇÃO DE GÁS

Haverá pontos de gás nos seguintes locais: Restaurante e Bar tipo 01, em que a contratação da empresa responsável pelo abastecimento será feita pela KAHAKAI BEACH HOUSE ou deixada a cargo do condomínio a ser constituído quando do momento oportuno.

12.1 APARTAMENTOS

Os apartamentos terão pontos elétricos específicos para utilização de aparelhos de indução.

13. INSTALAÇÕES DE CONDICIONADORES DE AR

Todos os quartos e salas estarão preparados para a instalação do condicionador de ar do tipo Split com tomada de energia e duto para drenagem em local determinado em projeto, os demais cômodos não terão instalações para condicionador de Ar.

Será instalado suporte externo para o condensador, rede frigorífica, passagens e instalação de condicionador de ar até o telhado.

14. INSTALAÇÕES DE TELEFONE e TV

Conforme projeto específico e normas vigentes, encontrar-se-ão dispostas caixas de passagem para as instalações de telefone e antena de TV em cada unidade imobiliária. Será instalado um ponto para telefone e 2 pontos para tv em cada unidade habitacional, cabendo ao condomínio a contratação de mão de obra qualificada para a instalação do sistema, bem como a compra do equipamento.

15. CONFIGURAÇÃO DA CONSTRUÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS

15.1 REVESTIMENTOS E PINTURAS

a) **AMBIENTES EXTERNOS:** As fachadas terão 3 tipos de acabamento: textura, tinta acrílica e detalhe em revestimento, dependendo da especificação em projeto arquitetônico. Os quintais serão entregues em grama e divisórias em eucalipto tratado com altura de 1,00 m.

b) **AMBIENTES INTERNOS:** Conforme tabela a seguir.

TABELA - ACABAMENTOS DAS UNIDADES HABITACIONAIS

AMBIENTE	PAREDES	TETO	PISO	RODAPÉ	SOLEIRAS E PEITORIS
SALA/COPA	Textura acrílica pigmentada	Rebaixamento de gesso	Piso Vinílico	PVC	Granito
DORMITÓRIOS/ SUÍTE E CIRCULAÇÃO	Textura acrílica pigmentada	Rebaixamento de gesso	Piso Vinílico	PVC	Granito
BANHEIROS	Revestimento cerâmico ou porcelanato	Rebaixamento de gesso	Revestimento cerâmico ou porcelanato	-	Granito
VARANDA	Textura acrílica pigmentada	Rebaixamento de gesso	Revestimento cerâmico ou porcelanato	PVC	Granito

8

15.2 ESQUADRIAS

PORTA DE ACESSO	Porta madeira maciça ou em alumínio, e fechadura eletrônica.
PORTAS INTERNAS	Kit porta de madeira semi oca com ferragens cromadas e fechadura em metal cromado. As portas seguirão as especificações estabelecidas nas normas da ABNT conforme seus tipos de uso.
PORTA DE ACESSO AO QUINTAL	Porta em vidro temperado e fechadura em metal cromado.
JANELAS	Em vidro temperado.
GUARDA – CORPO	Em aço ou alumínio com pintura eletrostática.

15.3 LOUÇAS E METAIS: Conforme tabela a seguir:

AMBIENTE	LOUÇAS E METAIS
BANHEIROS	Bacia sanitária de louça com caixa acoplada e bancada de granito ou mármore com cuba de sobrepor. Torneira linha Eco – Celite ou similar
COZINHA	Bancada de granito com cuba inox ou bancada com cuba de aço inox, totalmente apoiada em suporte metálico. Torneira e acabamentos de registro cromados.

16. CONFIGURAÇÃO DA CONSTRUÇÃO DAS ÁREAS COMUNS

a) Áreas de uso comum serão compostas por: recepção, guarita de acesso, casa de lixo e casa de máquinas e manutenção. Contarão com luminárias e equipamentos conforme descrição a seguir:

a.1) Recepção: Conta com área de 287,66 m², será equipado com 02 sofás, 03 mesas, 09 cadeiras, um balcão concierge;

a.2) Casa de lixo: Conta com área de 38,69 m²;

a.3) Casa de máquinas e manutenção: Conta com área de 40 m²;

16.1 REVESTIMENTOS E PINTURAS

As paredes e tetos da circulação, halls, recepção, área de convivência serão revestidas com massa cimentícia ou textura e pintadas com tinta acrílica. Os sanitários serão revestidos com porcelanato. Todos os ambientes citados serão entregues com porcelanato ou piso vinílico, soleiras e peitoris em mármore ou granito.

16.2 ESQUADRIAS

Conforme quadro a seguir:

PORTAS DE ACESSO AO ESPAÇO RECEPÇÃO	Em vidro temperado e fechadura em metal cromado.
PORTÕES DE ACESSO AO CONDOMÍNIO	Cancela eletrônica automática
PORTAS DA CASA DE LIXO	Esquadrias metálicas guarnecidas de ferragens adequadas.
JANELAS	Em vidro temperado.

17. EQUIPAMENTOS E MOBÍLIAS

As áreas de lazer, que são de propriedade da KAHAKAI BEACH HOUSE, contarão com luminárias e equipamentos conforme descrição a seguir:

a) **Piscina**: Terão quatro piscinas totalizando 1.536,28 m², revestida com areia compactada ou revestimento cerâmico.
b) **Academia**: Conta com área aproximada de 60 m² e será equipada com 2 bicicletas ergométricas, 1 esteira elétrica e equipamentos simples de levantamento de peso.
c) **Espaço gamer**: Conta com área aproximada de 37,50 m², será equipado com um jogo de pebolim (totó), uma sinuca, banco e tv.
d) **Espaço Teen**: Conta com área aproximada de 37,50 m², contará com sofá, puffs, tela e projetor, letreiro neon, cuba inox e frigobar.
e) **Espaço Kids**: Conta com área aproximada de 33,75 m², será equipado com 01 mesa infantil com 06 cadeiras, piscina de bolinhas, mini parede de escalada e 02 puffs.

f) **Micro Market**: Conta com área de 34,50m², e servirá de apoio ao empreendimento, será equipado com no mínimo 03 gôndulas, 01 freezer e 03 prateleiras.

g) **Lojas Comerciais**: 4 (quatro) lojas comerciais aproximadamente 141,82 m²

h) **Bares**: Conta com área de 95,19 m², será equipado com balcão e 03 banquetas.

i) **Restaurante**: Conta com 838,58 m², será equipado com no mínimo 10 mesas e 40 cadeiras.

j) **Setor Técnico de Funcionários**: Conta com área de 477,29 m².

k) **Pet Place**: Conta com 97,29 m², bancada com armários em MDF.

l) **Fire Place**: Conta com 30 m², será equipado com lareira e 10 almofadas.

m) **Pub**: Conta com 45 m², será equipado com mesa de sinuca, taqueira, sofá, banquetas, bancada com pia e freezer.

n) **Lavanderia**: com área de 9,55m², será equipada conforme projeto específico do fornecedor.

18. TABELA COM FRAÇÕES IDEAIS

KAHAKAI											
BLOCO	APT	TIPO	ETAPA	CAPACIDADE	Área Privativa Lote (m²)	Área Construída Casa (m²)	Garden	Garagem	Vista	Fração Ideal	Fração Ideal
1	01	TIPO 03	1° ETAPA	até 8 pessoas	74,31	42,75	21,21	10,35	Estacionamento	0,003197018	0,32%
	02	TIPO 02	1° ETAPA	até 5 pessoas	53,66	30,24	13,08	10,35	Estacionamento	0,002308957	0,23%
	03	TIPO 01	1° ETAPA	1 até 4 pessoas	38,84	24,67	3,83	10,35	Estacionamento	0,001671274	0,17%
	04	TIPO 01	1° ETAPA	1 até 4 pessoas	38,84	24,67	3,83	10,35	Estacionamento	0,001671274	0,17%
	05	TIPO 02	1° ETAPA	até 5 pessoas	53,66	30,24	13,08	10,35	Estacionamento	0,002308957	0,23%
	06	TIPO 03	1° ETAPA	até 8 pessoas	74,31	42,75	21,21	10,35	Estacionamento	0,003197018	0,32%
	07	TIPO 03	1° ETAPA	até 8 pessoas	74,28	42,79	21,13	10,35	Piscina Central	0,003195783	0,32%
	08	TIPO 01	1° ETAPA	1 até 4 pessoas	38,41	24,31	3,76	10,35	Piscina Central	0,001652799	0,17%
	09	TIPO 02	1° ETAPA	até 5 pessoas	53,54	30,11	13,08	10,35	Piscina Central	0,002303781	0,23%
	10	TIPO 02	1° ETAPA	até 5 pessoas	53,73	30,22	13,15	10,35	Piscina Central	0,002311637	0,23%
	11	TIPO 02	1° ETAPA	até 5 pessoas	53,72	30,22	13,15	10,35	Piscina Central	0,002311293	0,23%
	12	TIPO 02	1° ETAPA	até 5 pessoas	53,59	30,16	13,08	10,35	Piscina Central	0,002305859	0,23%
	13	TIPO 01	1° ETAPA	1 até 4 pessoas	38,79	24,62	3,83	10,35	Piscina Central	0,001669015	0,17%
	101	TIPO 03	1° ETAPA	até 8 pessoas	56,30	45,95		10,35	Estacionamento	0,002422342	0,24%
	102	TIPO 02	1° ETAPA	até 5 pessoas	43,79	33,44		10,35	Estacionamento	0,001884079	0,19%
	103	TIPO 01	1° ETAPA	1 até 4 pessoas	35,02	24,67		10,35	Estacionamento	0,00150671	0,15%
	104	TIPO 01	1° ETAPA	1 até 4 pessoas	35,02	24,67		10,35	Estacionamento	0,00150671	0,15%
	105	TIPO 02	1° ETAPA	até 5 pessoas	43,79	33,44		10,35	Estacionamento	0,001884079	0,19%

12

	106	TIPO 03	1° ETAPA	até 8 pessoas	56,30	45,95		10,35	Estacionamento	0,002422342	0,24%
	107	TIPO 03	1° ETAPA	até 8 pessoas	56,35	46,00		10,35	Piscina Central	0,002424343	0,24%
	108	TIPO 01	1° ETAPA	1 até 4 pessoas	34,59	24,24		10,35	Piscina Central	0,001488183	0,15%
	109	TIPO 02	1° ETAPA	até 5 pessoas	43,58	33,23		10,35	Piscina Central	0,001875125	0,19%
	110	TIPO 02	1° ETAPA	até 5 pessoas	43,77	33,42		10,35	Piscina Central	0,001883412	0,19%
	111	TIPO 02	1° ETAPA	até 5 pessoas	43,76	33,41		10,35	Piscina Central	0,001883012	0,19%
	112	TIPO 02	1° ETAPA	até 5 pessoas	43,64	33,29		10,35	Piscina Central	0,001877629	0,19%
	113	TIPO 01	1° ETAPA	1 até 4 pessoas	34,89	24,54		10,35	Piscina Central	0,001501185	0,15%
2	01	TIPO 03	1° ETAPA	até 8 pessoas	74,31	42,75	21,21	10,35	Estacionamento	0,003197018	0,32%
	02	TIPO 02	1° ETAPA	até 5 pessoas	53,66	30,24	13,08	10,35	Estacionamento	0,002308957	0,23%
	03	TIPO 01	1° ETAPA	1 até 4 pessoas	38,84	24,67	3,83	10,35	Estacionamento	0,001671274	0,17%
	04	TIPO 01	1° ETAPA	1 até 4 pessoas	38,84	24,67	3,83	10,35	Estacionamento	0,001671274	0,17%
	05	TIPO 02	1° ETAPA	até 5 pessoas	53,66	30,24	13,08	10,35	Estacionamento	0,002308957	0,23%
	06	TIPO 03	1° ETAPA	até 8 pessoas	74,31	42,75	21,21	10,35	Estacionamento	0,003197018	0,32%
	07	TIPO 03	1° ETAPA	até 8 pessoas	74,28	42,79	21,13	10,35	Bloco 4	0,003195783	0,32%
	08	TIPO 01	1° ETAPA	1 até 4 pessoas	38,41	24,31	3,76	10,35	Jardim - Bloco 4	0,001652799	0,17%
	09	TIPO 02	1° ETAPA	até 5 pessoas	53,54	30,11	13,08	10,35	Jardim - Bloco 4	0,002303781	0,23%
	10	TIPO 02	1° ETAPA	até 5 pessoas	53,73	30,22	13,15	10,35	Jardim - Bar	0,002311637	0,23%
	11	TIPO 02	1° ETAPA	até 5 pessoas	53,72	30,22	13,15	10,35	Jardim - Bar	0,002311293	0,23%
	12	TIPO 02	1° ETAPA	até 5 pessoas	53,59	30,16	13,08	10,35	Jardim - Bar	0,002305859	0,23%
	13	TIPO 01	1° ETAPA	1 até 4 pessoas	38,79	24,62	3,83	10,35	Jardim - Bar	0,001669015	0,17%
	101	TIPO 03	1° ETAPA	até 8 pessoas	56,30	45,95		10,35	Estacionamento	0,002422342	0,24%

	102	TIPO 02	1° ETAPA	até 5 pessoas	43,79	33,44		10,35	Estacionamento	0,001884079	0,19%
	103	TIPO 01	1° ETAPA	1 até 4 pessoas	35,02	24,67		10,35	Estacionamento	0,00150671	0,15%
	104	TIPO 01	1° ETAPA	1 até 4 pessoas	35,02	24,67		10,35	Estacionamento	0,00150671	0,15%
	105	TIPO 02	1° ETAPA	até 5 pessoas	43,79	33,44		10,35	Estacionamento	0,001884079	0,19%
	106	TIPO 03	1° ETAPA	até 8 pessoas	56,30	45,95		10,35	Estacionamento	0,002422342	0,24%
	107	TIPO 03	1° ETAPA	até 8 pessoas	56,35	46,00		10,35	Bloco 4	0,002424343	0,24%
	108	TIPO 01	1° ETAPA	1 até 4 pessoas	34,59	24,24		10,35	Jardim - Bloco 4	0,001488183	0,15%
	109	TIPO 02	1° ETAPA	até 5 pessoas	43,58	33,23		10,35	Jardim - Bloco 4	0,001875125	0,19%
	110	TIPO 02	1° ETAPA	até 5 pessoas	43,77	33,42		10,35	Jardim - Bar	0,001883412	0,19%
	111	TIPO 02	1° ETAPA	até 5 pessoas	43,76	33,41		10,35	Jardim - Bar	0,001883012	0,19%
	112	TIPO 02	1° ETAPA	até 5 pessoas	43,64	33,29		10,35	Jardim - Bar	0,001877629	0,19%
	113	TIPO 01	1° ETAPA	1 até 4 pessoas	34,89	24,54		10,35	Jardim - Bar	0,001501185	0,15%
3	01	TIPO 03	1° ETAPA	até 8 pessoas	74,31	42,75	21,21	10,35	Jardim – Bloco 1	0,003197018	0,32%
	02	TIPO 02	1° ETAPA	até 5 pessoas	53,66	30,24	13,08	10,35	Jardim – Bloco 1	0,002308957	0,23%
	03	TIPO 01	1° ETAPA	1 até 4 pessoas	38,84	24,67	3,83	10,35	Jardim – Bloco 1	0,001671274	0,17%
	04	TIPO 01	1° ETAPA	1 até 4 pessoas	38,84	24,67	3,83	10,35	Jardim – Bloco 1	0,001671274	0,17%
	05	TIPO 02	1° ETAPA	até 5 pessoas	53,66	30,24	13,08	10,35	Jardim – Bloco 1	0,002308957	0,23%
	06	TIPO 03	1° ETAPA	até 8 pessoas	74,31	42,75	21,21	10,35	Jardim – Bloco 1	0,003197018	0,32%
	07	TIPO 03	1° ETAPA	até 8 pessoas	74,28	42,79	21,13	10,35	Piscina Central	0,003195783	0,32%
	08	TIPO 01	1° ETAPA	1 até 4 pessoas	38,41	24,31	3,76	10,35	Piscina Central	0,001652799	0,17%
	09	TIPO 02	1° ETAPA	até 5 pessoas	53,54	30,11	13,08	10,35	Piscina Central	0,002303781	0,23%
	10	TIPO 02	1° ETAPA	até 5 pessoas	53,73	30,22	13,15	10,35	Jardim - Bloco 5	0,002311637	0,23%

	11	TIPO 02	1° ETAPA	até 5 pessoas	53,72	30,22	13,15	10,35	Jardim - Bloco 5	0,002311293	0,23%
	12	TIPO 02	1° ETAPA	até 5 pessoas	53,59	30,16	13,08	10,35	Jardim - Bloco 5	0,002305859	0,23%
	13	TIPO 01	1° ETAPA	1 até 4 pessoas	38,79	24,62	3,83	10,35	Jardim - Bloco 5	0,001669015	0,17%
	101	TIPO 03	1° ETAPA	até 8 pessoas	56,30	45,95		10,35	Jardim - Bloco1	0,002422342	0,24%
	102	TIPO 02	1° ETAPA	até 5 pessoas	43,79	33,44		10,35	Jardim - Bloco1	0,001884079	0,19%
	103	TIPO 01	1° ETAPA	1 até 4 pessoas	35,02	24,67		10,35	Jardim - Bloco1	0,00150671	0,15%
	104	TIPO 01	1° ETAPA	1 até 4 pessoas	35,02	24,67		10,35	Jardim - Bloco1	0,00150671	0,15%
	105	TIPO 02	1° ETAPA	até 5 pessoas	43,79	33,44		10,35	Jardim - Bloco1	0,001884079	0,19%
	106	TIPO 03	1° ETAPA	até 8 pessoas	56,30	45,95		10,35	Jardim - Bloco1	0,002422342	0,24%
	107	TIPO 03	1° ETAPA	até 8 pessoas	56,35	46,00		10,35	Piscina Central	0,002424343	0,24%
	108	TIPO 01	1° ETAPA	1 até 4 pessoas	34,59	24,24		10,35	Piscina Central	0,001488183	0,15%
	109	TIPO 02	1° ETAPA	até 5 pessoas	43,58	33,23		10,35	Piscina Central	0,001875125	0,19%
	110	TIPO 02	1° ETAPA	até 5 pessoas	43,77	33,42		10,35	Jardim - Bloco 5	0,001883412	0,19%
	111	TIPO 02	1° ETAPA	até 5 pessoas	43,76	33,41		10,35	Jardim - Bloco 5	0,001883012	0,19%
	112	TIPO 02	1° ETAPA	até 5 pessoas	43,64	33,29		10,35	Jardim - Bloco 5	0,001877629	0,19%
	113	TIPO 01	1° ETAPA	1 até 4 pessoas	34,89	24,54		10,35	Jardim - Bloco 5	0,001501185	0,15%
4	01	TIPO 03	1° ETAPA	até 8 pessoas	74,31	42,75	21,21	10,35	Estacionamento	0,003197018	0,32%
	02	TIPO 02	1° ETAPA	até 5 pessoas	53,66	30,24	13,08	10,35	Estacionamento	0,002308957	0,23%
	03	TIPO 01	1° ETAPA	1 até 4 pessoas	38,84	24,67	3,83	10,35	Estacionamento	0,001671274	0,17%
	04	TIPO 01	1° ETAPA	1 até 4 pessoas	38,84	24,67	3,83	10,35	Bloco 6	0,001671274	0,17%
	05	TIPO 02	1° ETAPA	até 5 pessoas	53,66	30,24	13,08	10,35	Bloco 6	0,002308957	0,23%
	06	TIPO 03	1° ETAPA	até 8 pessoas	74,31	42,75	21,21	10,35	Bloco 6	0,003197018	0,32%

	07	TIPO 03	1° ETAPA	até 8 pessoas	74,28	42,79	21,13	10,35	Piscina Central	0,003195783	0,32%
	08	TIPO 01	1° ETAPA	1 até 4 pessoas	38,41	24,31	3,76	10,35	Piscina Central	0,001652799	0,17%
	09	TIPO 02	1° ETAPA	até 5 pessoas	53,54	30,11	13,08	10,35	Piscina Central	0,002303781	0,23%
	10	TIPO 02	1° ETAPA	até 5 pessoas	53,73	30,22	13,15	10,35	Jardim - Bar	0,002311637	0,23%
	11	TIPO 02	1° ETAPA	até 5 pessoas	53,72	30,22	13,15	10,35	Jardim - Bar	0,002311293	0,23%
	12	TIPO 02	1° ETAPA	até 5 pessoas	53,59	30,16	13,08	10,35	Jardim - Bar	0,002305859	0,23%
	13	TIPO 01	1° ETAPA	1 até 4 pessoas	38,79	24,62	3,83	10,35	Jardim - Bar	0,001669015	0,17%
	101	TIPO 03	1° ETAPA	até 8 pessoas	56,30	45,95		10,35	Estacionamento	0,002422342	0,24%
	102	TIPO 02	1° ETAPA	até 5 pessoas	43,79	33,44		10,35	Estacionamento	0,001884079	0,19%
	103	TIPO 01	1° ETAPA	1 até 4 pessoas	35,02	24,67		10,35	Estacionamento	0,00150671	0,15%
	104	TIPO 01	1° ETAPA	1 até 4 pessoas	35,02	24,67		10,35	Bloco 6	0,00150671	0,15%
	105	TIPO 02	1° ETAPA	até 5 pessoas	43,79	33,44		10,35	Bloco 6	0,001884079	0,19%
	106	TIPO 03	1° ETAPA	até 8 pessoas	56,30	45,95		10,35	Bloco 6	0,002422342	0,24%
	107	TIPO 03	1° ETAPA	até 8 pessoas	56,35	46,00		10,35	Piscina Central	0,002424343	0,24%
	108	TIPO 01	1° ETAPA	1 até 4 pessoas	34,59	24,24		10,35	Piscina Central	0,001488183	0,15%
	109	TIPO 02	1° ETAPA	até 5 pessoas	43,58	33,23		10,35	Piscina Central	0,001875125	0,19%
	110	TIPO 02	1° ETAPA	até 5 pessoas	43,77	33,42		10,35	Jardim - Bar	0,001883412	0,19%
	111	TIPO 02	1° ETAPA	até 5 pessoas	43,76	33,41		10,35	Jardim - Bar	0,001883012	0,19%
	112	TIPO 02	1° ETAPA	até 5 pessoas	43,64	33,29		10,35	Jardim - Bar	0,001877629	0,19%
	113	TIPO 01	1° ETAPA	1 até 4 pessoas	34,89	24,54		10,35	Jardim - Bar	0,001501185	0,15%
5	01	TIPO 03	2° ETAPA	até 8 pessoas	74,31	42,75	21,21	10,35	Estacionamento	0,003197018	0,32%
	02	TIPO 02	2° ETAPA	até 5 pessoas	53,66	30,24	13,08	10,35	Estacionamento	0,002308957	0,23%

03	TIPO 01	2° ETAPA	1 até 4 pessoas	38,84	24,67	3,83	10,35	Estacionamento	0,001671274	0,17%
04	TIPO 01	2° ETAPA	1 até 4 pessoas	38,84	24,67	3,83	10,35	Estacionamento	0,001671274	0,17%
05	TIPO 02	2° ETAPA	até 5 pessoas	53,66	30,24	13,08	10,35	Jardim - Bloco 3	0,002308957	0,23%
06	TIPO 03	2° ETAPA	até 8 pessoas	74,31	42,75	21,21	10,35	Jardim - Bloco 3	0,003197018	0,32%
07	TIPO 03	2° ETAPA	até 8 pessoas	74,28	42,79	21,13	10,35	Piscina Central	0,003195783	0,32%
08	TIPO 01	2° ETAPA	1 até 4 pessoas	38,41	24,31	3,76	10,35	Piscina Central	0,001652799	0,17%
09	TIPO 02	2° ETAPA	até 5 pessoas	53,54	30,11	13,08	10,35	Piscina Central	0,002303781	0,23%
10	TIPO 02	2° ETAPA	até 5 pessoas	53,73	30,22	13,15	10,35	Piscina Central	0,002311637	0,23%
11	TIPO 02	2° ETAPA	até 5 pessoas	53,72	30,22	13,15	10,35	Jardim - Bloco 7	0,002311293	0,23%
12	TIPO 02	2° ETAPA	até 5 pessoas	53,59	30,16	13,08	10,35	Jardim - Bloco 7	0,002305859	0,23%
13	TIPO 01	2° ETAPA	1 até 4 pessoas	38,79	24,62	3,83	10,35	Jardim - Bloco 7	0,001669015	0,17%
101	TIPO 03	2° ETAPA	até 8 pessoas	56,30	45,95		10,35	Estacionamento	0,002422342	0,24%
102	TIPO 02	2° ETAPA	até 5 pessoas	43,79	33,44		10,35	Estacionamento	0,001884079	0,19%
103	TIPO 01	2° ETAPA	1 até 4 pessoas	35,02	24,67		10,35	Estacionamento	0,00150671	0,15%
104	TIPO 01	2° ETAPA	1 até 4 pessoas	35,02	24,67		10,35	Estacionamento	0,00150671	0,15%
105	TIPO 02	2° ETAPA	até 5 pessoas	43,79	33,44		10,35	Jardim - Bloco 3	0,001884079	0,19%
106	TIPO 03	2° ETAPA	até 8 pessoas	56,30	45,95		10,35	Jardim - Bloco 3	0,002422342	0,24%
107	TIPO 03	2° ETAPA	até 8 pessoas	56,35	46,00		10,35	Piscina Central	0,002424343	0,24%
108	TIPO 01	2° ETAPA	1 até 4 pessoas	34,59	24,24		10,35	Piscina Central	0,001488183	0,15%
109	TIPO 02	2° ETAPA	até 5 pessoas	43,58	33,23		10,35	Piscina Central	0,001875125	0,19%
110	TIPO 02	2° ETAPA	até 5 pessoas	43,77	33,42		10,35	Piscina Central	0,001883412	0,19%
111	TIPO 02	2° ETAPA	até 5 pessoas	43,76	33,41		10,35	Jardim - Bloco 7	0,001883012	0,19%

	112	TIPO 02	2° ETAPA	até 5 pessoas	43,64	33,29		10,35	Jardim - Bloco 7	0,001877629	0,19%
	113	TIPO 01	2° ETAPA	1 até 4 pessoas	34,89	24,54		10,35	Jardim - Bloco 7	0,001501185	0,15%
6	01	TIPO 03	2° ETAPA	até 8 pessoas	74,31	42,75	21,21	10,35	Estacionamento	0,003197018	0,32%
	02	TIPO 02	2° ETAPA	até 5 pessoas	53,66	30,24	13,08	10,35	Estacionamento	0,002308957	0,23%
	03	TIPO 01	2° ETAPA	1 até 4 pessoas	38,84	24,67	3,83	10,35	Estacionamento	0,001671274	0,17%
	04	TIPO 01	2° ETAPA	1 até 4 pessoas	38,84	24,67	3,83	10,35	Jardim - Bloco 8	0,001671274	0,17%
	05	TIPO 02	2° ETAPA	até 5 pessoas	53,66	30,24	13,08	10,35	Jardim - Bloco 8	0,002308957	0,23%
	06	TIPO 03	2° ETAPA	até 8 pessoas	74,31	42,75	21,21	10,35	Jardim - Bloco 8	0,003197018	0,32%
	07	TIPO 03	2° ETAPA	até 8 pessoas	74,28	42,79	21,13	10,35	Piscina Central	0,003195783	0,32%
	08	TIPO 01	2° ETAPA	1 até 4 pessoas	38,41	24,31	3,76	10,35	Piscina Central	0,001652799	0,17%
	09	TIPO 02	2° ETAPA	até 5 pessoas	53,54	30,11	13,08	10,35	Piscina Central	0,002303781	0,23%
	10	TIPO 02	2° ETAPA	até 5 pessoas	53,73	30,22	13,15	10,35	Piscina Central	0,002311637	0,23%
	11	TIPO 02	2° ETAPA	até 5 pessoas	53,72	30,22	13,15	10,35	Piscina Central	0,002311293	0,23%
	12	TIPO 02	2° ETAPA	até 5 pessoas	53,59	30,16	13,08	10,35	Bloco 4	0,002305859	0,23%
	13	TIPO 01	2° ETAPA	1 até 4 pessoas	38,79	24,62	3,83	10,35	Bloco 4	0,001669015	0,17%
	101	TIPO 03	2° ETAPA	até 8 pessoas	56,30	45,95		10,35	Estacionamento	0,002422342	0,24%
	102	TIPO 02	2° ETAPA	até 5 pessoas	43,79	33,44		10,35	Estacionamento	0,001884079	0,19%
	103	TIPO 01	2° ETAPA	1 até 4 pessoas	35,02	24,67		10,35	Estacionamento	0,00150671	0,15%
	104	TIPO 01	2° ETAPA	1 até 4 pessoas	35,02	24,67		10,35	Jardim - Bloco 8	0,00150671	0,15%
	105	TIPO 02	2° ETAPA	até 5 pessoas	43,79	33,44		10,35	Jardim - Bloco 8	0,001884079	0,19%
	106	TIPO 03	2° ETAPA	até 8 pessoas	56,30	45,95		10,35	Jardim - Bloco 8	0,002422342	0,24%
	107	TIPO 03	2° ETAPA	até 8 pessoas	56,35	46,00		10,35	Piscina Central	0,002424343	0,24%

	108	TIPO 01	2° ETAPA	1 até 4 pessoas	34,59	24,24		10,35	Piscina Central	0,001488183	0,15%
	109	TIPO 02	2° ETAPA	até 5 pessoas	43,58	33,23		10,35	Piscina Central	0,001875125	0,19%
	110	TIPO 02	2° ETAPA	até 5 pessoas	43,77	33,42		10,35	Piscina Central	0,001883412	0,19%
	111	TIPO 02	2° ETAPA	até 5 pessoas	43,76	33,41		10,35	Piscina Central	0,001883012	0,19%
	112	TIPO 02	2° ETAPA	até 5 pessoas	43,64	33,29		10,35	Bloco 4	0,001877629	0,19%
	113	TIPO 01	2° ETAPA	1 até 4 pessoas	34,89	24,54		10,35	Bloco 4	0,001501185	0,15%
7	01	TIPO 03	2° ETAPA	até 8 pessoas	74,31	42,75	21,21	10,35	Estacionamento	0,003197018	0,32%
	02	TIPO 02	2° ETAPA	até 5 pessoas	53,66	30,24	13,08	10,35	Estacionamento	0,002308957	0,23%
	03	TIPO 01	2° ETAPA	1 até 4 pessoas	38,84	24,67	3,83	10,35	Estacionamento	0,001671274	0,17%
	04	TIPO 01	2° ETAPA	1 até 4 pessoas	38,84	24,67	3,83	10,35	Estacionamento	0,001671274	0,17%
	05	TIPO 02	2° ETAPA	até 5 pessoas	53,66	30,24	13,08	10,35	Estacionamento	0,002308957	0,23%
	06	TIPO 03	2° ETAPA	até 8 pessoas	74,31	42,75	21,21	10,35	Jardim - Bloco 5	0,003197018	0,32%
	07	TIPO 03	2° ETAPA	até 8 pessoas	74,28	42,79	21,13	10,35	Arena Beach	0,003195783	0,32%
	08	TIPO 01	2° ETAPA	1 até 4 pessoas	38,41	24,31	3,76	10,35	Arena Beach	0,001652799	0,17%
	09	TIPO 02	2° ETAPA	até 5 pessoas	53,54	30,11	13,08	10,35	Arena Beach	0,002303781	0,23%
	10	TIPO 02	2° ETAPA	até 5 pessoas	53,73	30,22	13,15	10,35	Arena Beach	0,002311637	0,23%
	11	TIPO 02	2° ETAPA	até 5 pessoas	53,72	30,22	13,15	10,35	Arena Beach	0,002311293	0,23%
	12	TIPO 02	2° ETAPA	até 5 pessoas	53,59	30,16	13,08	10,35	Complexo de lazer	0,002305859	0,23%
	13	TIPO 01	2° ETAPA	1 até 4 pessoas	38,79	24,62	3,83	10,35	Complexo de lazer	0,001669015	0,17%
	101	TIPO 03	2° ETAPA	até 8 pessoas	56,30	45,95		10,35	Estacionamento	0,002422342	0,24%
	102	TIPO 02	2° ETAPA	até 5 pessoas	43,79	33,44		10,35	Estacionamento	0,001884079	0,19%
	103	TIPO 01	2° ETAPA	1 até 4 pessoas	35,02	24,67		10,35	Estacionamento	0,00150671	0,15%

	104	TIPO 01	2° ETAPA	1 até 4 pessoas	35,02	24,67		10,35	Estacionamento	0,00150671	0,15%
	105	TIPO 02	2° ETAPA	até 5 pessoas	43,79	33,44		10,35	Estacionamento	0,001884079	0,19%
	106	TIPO 03	2° ETAPA	até 8 pessoas	56,30	45,95		10,35	Jardim - Bloco 5	0,002422342	0,24%
	107	TIPO 03	2° ETAPA	até 8 pessoas	56,35	46,00		10,35	Arena Beach	0,002424343	0,24%
	108	TIPO 01	2° ETAPA	1 até 4 pessoas	34,59	24,24		10,35	Arena Beach	0,001488183	0,15%
	109	TIPO 02	2° ETAPA	até 5 pessoas	43,58	33,23		10,35	Arena Beach	0,001875125	0,19%
	110	TIPO 02	2° ETAPA	até 5 pessoas	43,77	33,42		10,35	Arena Beach	0,001883412	0,19%
	111	TIPO 02	2° ETAPA	até 5 pessoas	43,76	33,41		10,35	Arena Beach	0,001883012	0,19%
	112	TIPO 02	2° ETAPA	até 5 pessoas	43,64	33,29		10,35	Complexo de lazer	0,001877629	0,19%
	113	TIPO 01	2° ETAPA	1 até 4 pessoas	34,89	24,54		10,35	Complexo de lazer	0,001501185	0,15%
8	01	TIPO 03	2° ETAPA	até 8 pessoas	74,31	42,75	21,21	10,35	Estacionamento	0,003197018	0,32%
	02	TIPO 02	2° ETAPA	até 5 pessoas	53,66	30,24	13,08	10,35	Estacionamento	0,002308957	0,23%
	03	TIPO 01	2° ETAPA	1 até 4 pessoas	38,84	24,67	3,83	10,35	Estacionamento	0,001671274	0,17%
	04	TIPO 01	2° ETAPA	1 até 4 pessoas	38,84	24,67	3,83	10,35	Estacionamento	0,001671274	0,17%
	05	TIPO 02	2° ETAPA	até 5 pessoas	53,66	30,24	13,08	10,35	Estacionamento	0,002308957	0,23%
	06	TIPO 03	2° ETAPA	até 8 pessoas	74,31	42,75	21,21	10,35	Estacionamento	0,003197018	0,32%
	07	TIPO 03	2° ETAPA	até 8 pessoas	74,28	42,79	21,13	10,35	Arena Beach	0,003195783	0,32%
	08	TIPO 01	2° ETAPA	1 até 4 pessoas	38,41	24,31	3,76	10,35	Arena Beach	0,001652799	0,17%
	09	TIPO 02	2° ETAPA	até 5 pessoas	53,54	30,11	13,08	10,35	Arena Beach	0,002303781	0,23%
	10	TIPO 02	2° ETAPA	até 5 pessoas	53,73	30,22	13,15	10,35	Arena Beach	0,002311637	0,23%
	11	TIPO 02	2° ETAPA	até 5 pessoas	53,72	30,22	13,15	10,35	Arena Beach	0,002311293	0,23%
	12	TIPO 02	2° ETAPA	até 5 pessoas	53,59	30,16	13,08	10,35	Piscina Central	0,002305859	0,23%

	13	TIPO 01	2° ETAPA	1 até 4 pessoas	38,79	24,62	3,83	10,35	Piscina Central	0,001669015	0,17%
	101	TIPO 03	2° ETAPA	até 8 pessoas	56,30	45,95		10,35	Estacionamento	0,002422342	0,24%
	102	TIPO 02	2° ETAPA	até 5 pessoas	43,79	33,44		10,35	Estacionamento	0,001884079	0,19%
	103	TIPO 01	2° ETAPA	1 até 4 pessoas	35,02	24,67		10,35	Estacionamento	0,00150671	0,15%
	104	TIPO 01	2° ETAPA	1 até 4 pessoas	35,02	24,67		10,35	Estacionamento	0,00150671	0,15%
	105	TIPO 02	2° ETAPA	até 5 pessoas	43,79	33,44		10,35	Estacionamento	0,001884079	0,19%
	106	TIPO 03	2° ETAPA	até 8 pessoas	56,30	45,95		10,35	Estacionamento	0,002422342	0,24%
	107	TIPO 03	2° ETAPA	até 8 pessoas	56,35	46,00		10,35	Arena Beach	0,002424343	0,24%
	108	TIPO 01	2° ETAPA	1 até 4 pessoas	34,59	24,24		10,35	Arena Beach	0,001488183	0,15%
	109	TIPO 02	2° ETAPA	até 5 pessoas	43,58	33,23		10,35	Arena Beach	0,001875125	0,19%
	110	TIPO 02	2° ETAPA	até 5 pessoas	43,77	33,42		10,35	Arena Beach	0,001883412	0,19%
	111	TIPO 02	2° ETAPA	até 5 pessoas	43,76	33,41		10,35	Arena Beach	0,001883012	0,19%
	112	TIPO 02	2° ETAPA	até 5 pessoas	43,64	33,29		10,35	Piscina Central	0,001877629	0,19%
	113	TIPO 01	2° ETAPA	1 até 4 pessoas	34,89	24,54		10,35	Piscina Central	0,001501185	0,15%
9	01	TIPO 03	3° ETAPA	até 8 pessoas	74,31	42,75	21,21	10,35	Estacionamento	0,003197018	0,32%
	02	TIPO 02	3° ETAPA	até 5 pessoas	53,66	30,24	13,08	10,35	Estacionamento	0,002308957	0,23%
	03	TIPO 01	3° ETAPA	1 até 4 pessoas	38,84	24,67	3,83	10,35	Estacionamento	0,001671274	0,17%
	04	TIPO 01	3° ETAPA	1 até 4 pessoas	38,84	24,67	3,83	10,35	Estacionamento	0,001671274	0,17%
	05	TIPO 02	3° ETAPA	até 5 pessoas	53,66	30,24	13,08	10,35	Estacionamento	0,002308957	0,23%
	06	TIPO 03	3° ETAPA	até 8 pessoas	74,31	42,75	21,21	10,35	Estacionamento	0,003197018	0,32%
	07	TIPO 03	3° ETAPA	até 8 pessoas	74,28	42,79	21,13	10,35	Complexo de lazer	0,003195783	0,32%
	08	TIPO 01	3° ETAPA	1 até 4 pessoas	38,41	24,31	3,76	10,35	Complexo de lazer	0,001652799	0,17%

	09	TIPO 02	3° ETAPA	até 5 pessoas	53,54	30,11	13,08	10,35	Complexo de lazer	0,002303781	0,23%
	10	TIPO 02	3° ETAPA	até 5 pessoas	53,73	30,22	13,15	10,35	Complexo de lazer	0,002311637	0,23%
	11	TIPO 02	3° ETAPA	até 5 pessoas	53,72	30,22	13,15	10,35	Complexo de lazer	0,002311293	0,23%
	12	TIPO 02	3° ETAPA	até 5 pessoas	53,59	30,16	13,08	10,35	Complexo de lazer	0,002305859	0,23%
	13	TIPO 01	3° ETAPA	1 até 4 pessoas	38,79	24,62	3,83	10,35	Complexo de lazer	0,001669015	0,17%
	101	TIPO 03	3° ETAPA	até 8 pessoas	56,30	45,95		10,35	Estacionamento	0,002422342	0,24%
	102	TIPO 02	3° ETAPA	até 5 pessoas	43,79	33,44		10,35	Estacionamento	0,001884079	0,19%
	103	TIPO 01	3° ETAPA	1 até 4 pessoas	35,02	24,67		10,35	Estacionamento	0,00150671	0,15%
	104	TIPO 01	3° ETAPA	1 até 4 pessoas	35,02	24,67		10,35	Estacionamento	0,00150671	0,15%
	105	TIPO 02	3° ETAPA	até 5 pessoas	43,79	33,44		10,35	Estacionamento	0,001884079	0,19%
	106	TIPO 03	3° ETAPA	até 8 pessoas	56,30	45,95		10,35	Estacionamento	0,002422342	0,24%
	107	TIPO 03	3° ETAPA	até 8 pessoas	56,35	46,00		10,35	Complexo de lazer	0,002424343	0,24%
	108	TIPO 01	3° ETAPA	1 até 4 pessoas	34,59	24,24		10,35	Complexo de lazer	0,001488183	0,15%
	109	TIPO 02	3° ETAPA	até 5 pessoas	43,58	33,23		10,35	Complexo de lazer	0,001875125	0,19%
	110	TIPO 02	3° ETAPA	até 5 pessoas	43,77	33,42		10,35	Complexo de lazer	0,001883412	0,19%
	111	TIPO 02	3° ETAPA	até 5 pessoas	43,76	33,41		10,35	Complexo de lazer	0,001883012	0,19%
	112	TIPO 02	3° ETAPA	até 5 pessoas	43,64	33,29		10,35	Complexo de lazer	0,001877629	0,19%
	113	TIPO 01	3° ETAPA	1 até 4 pessoas	34,89	24,54		10,35	Complexo de lazer	0,001501185	0,15%
10	01	TIPO 03	3° ETAPA	até 8 pessoas	74,31	42,75	21,21	10,35	Estacionamento	0,003197018	0,32%
	02	TIPO 02	3° ETAPA	até 5 pessoas	53,66	30,24	13,08	10,35	Estacionamento	0,002308957	0,23%
	03	TIPO 01	3° ETAPA	1 até 4 pessoas	38,84	24,67	3,83	10,35	Jardim - Bloco 12	0,001671274	0,17%
	04	TIPO 01	3° ETAPA	1 até 4 pessoas	38,84	24,67	3,83	10,35	Jardim - Bloco 12	0,001671274	0,17%

05	TIPO 02	3° ETAPA	até 5 pessoas	53,66	30,24	13,08	10,35	Jardim - Bloco 12	0,002308957	0,23%
06	TIPO 03	3° ETAPA	até 8 pessoas	74,31	42,75	21,21	10,35	Jardim - Bloco 12	0,003197018	0,32%
07	TIPO 03	3° ETAPA	até 8 pessoas	74,28	42,79	21,13	10,35	Jardim - Arena	0,003195783	0,32%
08	TIPO 01	3° ETAPA	1 até 4 pessoas	38,41	24,31	3,76	10,35	Jardim - Arena	0,001652799	0,17%
09	TIPO 02	3° ETAPA	até 5 pessoas	53,54	30,11	13,08	10,35	Jardim - Arena	0,002303781	0,23%
10	TIPO 02	3° ETAPA	até 5 pessoas	53,73	30,22	13,15	10,35	Jardim - Arena	0,002311637	0,23%
11	TIPO 02	3° ETAPA	até 5 pessoas	53,72	30,22	13,15	10,35	Jardim - Arena	0,002311293	0,23%
12	TIPO 02	3° ETAPA	até 5 pessoas	53,59	30,16	13,08	10,35	Jardim - Arena	0,002305859	0,23%
13	TIPO 01	3° ETAPA	1 até 4 pessoas	38,79	24,62	3,83	10,35	Jardim - Arena	0,001669015	0,17%
101	TIPO 03	3° ETAPA	até 8 pessoas	56,30	45,95		10,35	Estacionamento	0,002422342	0,24%
102	TIPO 02	3° ETAPA	até 5 pessoas	43,79	33,44		10,35	Estacionamento	0,001884079	0,19%
103	TIPO 01	3° ETAPA	1 até 4 pessoas	35,02	24,67		10,35	Jardim - Bloco 12	0,00150671	0,15%
104	TIPO 01	3° ETAPA	1 até 4 pessoas	35,02	24,67		10,35	Jardim - Bloco 12	0,00150671	0,15%
105	TIPO 02	3° ETAPA	até 5 pessoas	43,79	33,44		10,35	Jardim - Bloco 12	0,001884079	0,19%
106	TIPO 03	3° ETAPA	até 8 pessoas	56,30	45,95		10,35	Jardim - Bloco 12	0,002422342	0,24%
107	TIPO 03	3° ETAPA	até 8 pessoas	56,35	46,00		10,35	Jardim - Arena	0,002424343	0,24%
108	TIPO 01	3° ETAPA	1 até 4 pessoas	34,59	24,24		10,35	Jardim - Arena	0,001488183	0,15%
109	TIPO 02	3° ETAPA	até 5 pessoas	43,58	33,23		10,35	Jardim - Arena	0,001875125	0,19%
110	TIPO 02	3° ETAPA	até 5 pessoas	43,77	33,42		10,35	Jardim - Arena	0,001883412	0,19%
111	TIPO 02	3° ETAPA	até 5 pessoas	43,76	33,41		10,35	Jardim - Arena	0,001883012	0,19%
112	TIPO 02	3° ETAPA	até 5 pessoas	43,64	33,29		10,35	Jardim - Arena	0,001877629	0,19%
113	TIPO 01	3° ETAPA	1 até 4 pessoas	34,89	24,54		10,35	Jardim - Arena	0,001501185	0,15%

11	01	TIPO 03	3° ETAPA	até 8 pessoas	74,31	42,75	21,21	10,35	Estacionamento	0,003197018	0,32%
	02	TIPO 02	3° ETAPA	até 5 pessoas	53,66	30,24	13,08	10,35	Estacionamento	0,002308957	0,23%
	03	TIPO 01	3° ETAPA	1 até 4 pessoas	38,84	24,67	3,83	10,35	Estacionamento	0,001671274	0,17%
	04	TIPO 01	3° ETAPA	1 até 4 pessoas	38,84	24,67	3,83	10,35	Jardim - Bloco 9	0,001671274	0,17%
	05	TIPO 02	3° ETAPA	até 5 pessoas	53,66	30,24	13,08	10,35	Jardim - Bloco 9	0,002308957	0,23%
	06	TIPO 03	3° ETAPA	até 8 pessoas	74,31	42,75	21,21	10,35	Jardim - Bloco 9	0,003197018	0,32%
	07	TIPO 03	3° ETAPA	até 8 pessoas	74,28	42,79	21,13	10,35	Jardim Central	0,003195783	0,32%
	08	TIPO 01	3° ETAPA	1 até 4 pessoas	38,41	24,31	3,76	10,35	Jardim Central	0,001652799	0,17%
	09	TIPO 02	3° ETAPA	até 5 pessoas	53,54	30,11	13,08	10,35	Fire Place	0,002303781	0,23%
	10	TIPO 02	3° ETAPA	até 5 pessoas	53,73	30,22	13,15	10,35	Fire Place	0,002311637	0,23%
	11	TIPO 02	3° ETAPA	até 5 pessoas	53,72	30,22	13,15	10,35	Bloco 13	0,002311293	0,23%
	12	TIPO 02	3° ETAPA	até 5 pessoas	53,59	30,16	13,08	10,35	Bloco 13	0,002305859	0,23%
	13	TIPO 01	3° ETAPA	1 até 4 pessoas	38,79	24,62	3,83	10,35	Bloco 13	0,001669015	0,17%
	101	TIPO 03	3° ETAPA	até 8 pessoas	56,30	45,95		10,35	Estacionamento	0,002422342	0,24%
	102	TIPO 02	3° ETAPA	até 5 pessoas	43,79	33,44		10,35	Estacionamento	0,001884079	0,19%
	103	TIPO 01	3° ETAPA	1 até 4 pessoas	35,02	24,67		10,35	Estacionamento	0,00150671	0,15%
	104	TIPO 01	3° ETAPA	1 até 4 pessoas	35,02	24,67		10,35	Jardim - Bloco 9	0,00150671	0,15%
	105	TIPO 02	3° ETAPA	até 5 pessoas	43,79	33,44		10,35	Jardim - Bloco 9	0,001884079	0,19%
	106	TIPO 03	3° ETAPA	até 8 pessoas	56,30	45,95		10,35	Jardim - Bloco 9	0,002422342	0,24%
	107	TIPO 03	3° ETAPA	até 8 pessoas	56,35	46,00		10,35	Jardim Central	0,002424343	0,24%
	108	TIPO 01	3° ETAPA	1 até 4 pessoas	34,59	24,24		10,35	Jardim Central	0,001488183	0,15%
	109	TIPO 02	3° ETAPA	até 5 pessoas	43,58	33,23		10,35	Fire Place	0,001875125	0,19%

	110	TIPO 02	3° ETAPA	até 5 pessoas	43,77	33,42		10,35	Fire Place	0,001883412	0,19%
	111	TIPO 02	3° ETAPA	até 5 pessoas	43,76	33,41		10,35	Bloco 13	0,001883012	0,19%
	112	TIPO 02	3° ETAPA	até 5 pessoas	43,64	33,29		10,35	Bloco 13	0,001877629	0,19%
	113	TIPO 01	3° ETAPA	1 até 4 pessoas	34,89	24,54		10,35	Bloco 13	0,001501185	0,15%
12	01	TIPO 03	3° ETAPA	até 8 pessoas	74,31	42,75	21,21	10,35	Estacionamento	0,003197018	0,32%
	02	TIPO 02	3° ETAPA	até 5 pessoas	53,66	30,24	13,08	10,35	Estacionamento	0,002308957	0,23%
	03	TIPO 01	3° ETAPA	1 até 4 pessoas	38,84	24,67	3,83	10,35	Estacionamento	0,001671274	0,17%
	04	TIPO 01	3° ETAPA	1 até 4 pessoas	38,84	24,67	3,83	10,35	Jardim - Bloco 14	0,001671274	0,17%
	05	TIPO 02	3° ETAPA	até 5 pessoas	53,66	30,24	13,08	10,35	Jardim - Bloco 14	0,002308957	0,23%
	06	TIPO 03	3° ETAPA	até 8 pessoas	74,31	42,75	21,21	10,35	Jardim - Bloco 14	0,003197018	0,32%
	07	TIPO 03	3° ETAPA	até 8 pessoas	74,28	42,79	21,13	10,35	Jardim Central	0,003195783	0,32%
	08	TIPO 01	3° ETAPA	1 até 4 pessoas	38,41	24,31	3,76	10,35	Jardim Central	0,001652799	0,17%
	09	TIPO 02	3° ETAPA	até 5 pessoas	53,54	30,11	13,08	10,35	Jardim Central	0,002303781	0,23%
	10	TIPO 02	3° ETAPA	até 5 pessoas	53,73	30,22	13,15	10,35	Jardim - Bloco 10	0,002311637	0,23%
	11	TIPO 02	3° ETAPA	até 5 pessoas	53,72	30,22	13,15	10,35	Jardim - Bloco 10	0,002311293	0,23%
	12	TIPO 02	3° ETAPA	até 5 pessoas	53,59	30,16	13,08	10,35	Jardim - Bloco 10	0,002305859	0,23%
	13	TIPO 01	3° ETAPA	1 até 4 pessoas	38,79	24,62	3,83	10,35	Jardim - Bloco 10	0,001669015	0,17%
	101	TIPO 03	3° ETAPA	até 8 pessoas	56,30	45,95		10,35	Estacionamento	0,002422342	0,24%
	102	TIPO 02	3° ETAPA	até 5 pessoas	43,79	33,44		10,35	Estacionamento	0,001884079	0,19%
	103	TIPO 01	3° ETAPA	1 até 4 pessoas	35,02	24,67		10,35	Estacionamento	0,00150671	0,15%
	104	TIPO 01	3° ETAPA	1 até 4 pessoas	35,02	24,67		10,35	Jardim - Bloco 14	0,00150671	0,15%
	105	TIPO 02	3° ETAPA	até 5 pessoas	43,79	33,44		10,35	Jardim - Bloco 14	0,001884079	0,19%

	106	TIPO 03	3° ETAPA	até 8 pessoas	56,30	45,95		10,35	Jardim - Bloco 14	0,002422342	0,24%
	107	TIPO 03	3° ETAPA	até 8 pessoas	56,35	46,00		10,35	Jardim Central	0,002424343	0,24%
	108	TIPO 01	3° ETAPA	1 até 4 pessoas	34,59	24,24		10,35	Jardim Central	0,001488183	0,15%
	109	TIPO 02	3° ETAPA	até 5 pessoas	43,58	33,23		10,35	Jardim Central	0,001875125	0,19%
	110	TIPO 02	3° ETAPA	até 5 pessoas	43,77	33,42		10,35	Jardim - Bloco 10	0,001883412	0,19%
	111	TIPO 02	3° ETAPA	até 5 pessoas	43,76	33,41		10,35	Jardim - Bloco 10	0,001883012	0,19%
	112	TIPO 02	3° ETAPA	até 5 pessoas	43,64	33,29		10,35	Jardim - Bloco 10	0,001877629	0,19%
	113	TIPO 01	3° ETAPA	1 até 4 pessoas	34,89	24,54		10,35	Jardim - Bloco 10	0,001501185	0,15%
13	01	TIPO 03	4° ETAPA	até 8 pessoas	74,31	42,75	21,21	10,35	Estacionamento	0,003197018	0,32%
	02	TIPO 02	4° ETAPA	até 5 pessoas	53,66	30,24	13,08	10,35	Estacionamento	0,002308957	0,23%
	03	TIPO 01	4° ETAPA	1 até 4 pessoas	38,84	24,67	3,83	10,35	Estacionamento	0,001671274	0,17%
	04	TIPO 01	4° ETAPA	1 até 4 pessoas	38,84	24,67	3,83	10,35	Jardim - Bloco 11	0,001671274	0,17%
	05	TIPO 02	4° ETAPA	até 5 pessoas	53,66	30,24	13,08	10,35	Jardim - Bloco 11	0,002308957	0,23%
	06	TIPO 03	4° ETAPA	até 8 pessoas	74,31	42,75	21,21	10,35	Jardim - Bloco 11	0,003197018	0,32%
	07	TIPO 03	4° ETAPA	até 8 pessoas	74,28	42,79	21,13	10,35	Piscina Central	0,003195783	0,32%
	08	TIPO 01	4° ETAPA	1 até 4 pessoas	38,41	24,31	3,76	10,35	Bar	0,001652799	0,17%
	09	TIPO 02	4° ETAPA	até 5 pessoas	53,54	30,11	13,08	10,35	Bar	0,002303781	0,23%
	10	TIPO 02	4° ETAPA	até 5 pessoas	53,73	30,22	13,15	10,35	Jardim - Bloco 15	0,002311637	0,23%
	11	TIPO 02	4° ETAPA	até 5 pessoas	53,72	30,22	13,15	10,35	Jardim - Bloco 15	0,002311293	0,23%
	12	TIPO 02	4° ETAPA	até 5 pessoas	53,59	30,16	13,08	10,35	Jardim - Bloco 15	0,002305859	0,23%
	13	TIPO 01	4° ETAPA	1 até 4 pessoas	38,79	24,62	3,83	10,35	Jardim - Bloco 15	0,001669015	0,17%
	101	TIPO 03	4° ETAPA	até 8 pessoas	56,30	45,95		10,35	Estacionamento	0,002422342	0,24%

	102	TIPO 02	4° ETAPA	até 5 pessoas	43,79	33,44		10,35	Estacionamento	0,001884079	0,19%
	103	TIPO 01	4° ETAPA	1 até 4 pessoas	35,02	24,67		10,35	Estacionamento	0,00150671	0,15%
	104	TIPO 01	4° ETAPA	1 até 4 pessoas	35,02	24,67		10,35	Jardim - Bloco 11	0,00150671	0,15%
	105	TIPO 02	4° ETAPA	até 5 pessoas	43,79	33,44		10,35	Jardim - Bloco 11	0,001884079	0,19%
	106	TIPO 03	4° ETAPA	até 8 pessoas	56,30	45,95		10,35	Jardim - Bloco 11	0,002422342	0,24%
	107	TIPO 03	4° ETAPA	até 8 pessoas	56,35	46,00		10,35	Piscina Central	0,002424343	0,24%
	108	TIPO 01	4° ETAPA	1 até 4 pessoas	34,59	24,24		10,35	Bar	0,001488183	0,15%
	109	TIPO 02	4° ETAPA	até 5 pessoas	43,58	33,23		10,35	Bar	0,001875125	0,19%
	110	TIPO 02	4° ETAPA	até 5 pessoas	43,77	33,42		10,35	Jardim - Bloco 15	0,001883412	0,19%
	111	TIPO 02	4° ETAPA	até 5 pessoas	43,76	33,41		10,35	Jardim - Bloco 15	0,001883012	0,19%
	112	TIPO 02	4° ETAPA	até 5 pessoas	43,64	33,29		10,35	Jardim - Bloco 15	0,001877629	0,19%
	113	TIPO 01	4° ETAPA	1 até 4 pessoas	34,89	24,54		10,35	Jardim - Bloco 15	0,001501185	0,15%
14	01	TIPO 03	4° ETAPA	até 8 pessoas	74,31	42,75	21,21	10,35	Estacionamento	0,003197018	0,32%
	02	TIPO 02	4° ETAPA	até 5 pessoas	53,66	30,24	13,08	10,35	Estacionamento	0,002308957	0,23%
	03	TIPO 01	4° ETAPA	1 até 4 pessoas	38,84	24,67	3,83	10,35	Estacionamento	0,001671274	0,17%
	04	TIPO 01	4° ETAPA	1 até 4 pessoas	38,84	24,67	3,83	10,35	Estacionamento	0,001671274	0,17%
	05	TIPO 02	4° ETAPA	até 5 pessoas	53,66	30,24	13,08	10,35	Estacionamento	0,002308957	0,23%
	06	TIPO 03	4° ETAPA	até 8 pessoas	74,31	42,75	21,21	10,35	Estacionamento	0,003197018	0,32%
	07	TIPO 03	4° ETAPA	até 8 pessoas	74,28	42,79	21,13	10,35	Piscina Central	0,003195783	0,32%
	08	TIPO 01	4° ETAPA	1 até 4 pessoas	38,41	24,31	3,76	10,35	Piscina Central	0,001652799	0,17%
	09	TIPO 02	4° ETAPA	até 5 pessoas	53,54	30,11	13,08	10,35	Piscina Central	0,002303781	0,23%
	10	TIPO 02	4° ETAPA	até 5 pessoas	53,73	30,22	13,15	10,35	Piscina Central	0,002311637	0,23%

	11	TIPO 02	4° ETAPA	até 5 pessoas	53,72	30,22	13,15	10,35	Piscina Central	0,002311293	0,23%
	12	TIPO 02	4° ETAPA	até 5 pessoas	53,59	30,16	13,08	10,35	Piscina Central	0,002305859	0,23%
	13	TIPO 01	4° ETAPA	1 até 4 pessoas	38,79	24,62	3,83	10,35	Piscina Central	0,001669015	0,17%
	101	TIPO 03	4° ETAPA	até 8 pessoas	56,30	45,95		10,35	Estacionamento	0,002422342	0,24%
	102	TIPO 02	4° ETAPA	até 5 pessoas	43,79	33,44		10,35	Estacionamento	0,001884079	0,19%
	103	TIPO 01	4° ETAPA	1 até 4 pessoas	35,02	24,67		10,35	Estacionamento	0,00150671	0,15%
	104	TIPO 01	4° ETAPA	1 até 4 pessoas	35,02	24,67		10,35	Estacionamento	0,00150671	0,15%
	105	TIPO 02	4° ETAPA	até 5 pessoas	43,79	33,44		10,35	Estacionamento	0,001884079	0,19%
	106	TIPO 03	4° ETAPA	até 8 pessoas	56,30	45,95		10,35	Estacionamento	0,002422342	0,24%
	107	TIPO 03	4° ETAPA	até 8 pessoas	56,35	46,00		10,35	Piscina Central	0,002424343	0,24%
	108	TIPO 01	4° ETAPA	1 até 4 pessoas	34,59	24,24		10,35	Piscina Central	0,001488183	0,15%
	109	TIPO 02	4° ETAPA	até 5 pessoas	43,58	33,23		10,35	Piscina Central	0,001875125	0,19%
	110	TIPO 02	4° ETAPA	até 5 pessoas	43,77	33,42		10,35	Piscina Central	0,001883412	0,19%
	111	TIPO 02	4° ETAPA	até 5 pessoas	43,76	33,41		10,35	Piscina Central	0,001883012	0,19%
	112	TIPO 02	4° ETAPA	até 5 pessoas	43,64	33,29		10,35	Piscina Central	0,001877629	0,19%
	113	TIPO 01	4° ETAPA	1 até 4 pessoas	34,89	24,54		10,35	Piscina Central	0,001501185	0,15%
15	01	TIPO 03	4° ETAPA	até 8 pessoas	74,31	42,75	21,21	10,35	Estacionamento	0,003197018	0,32%
	02	TIPO 02	4° ETAPA	até 5 pessoas	53,66	30,24	13,08	10,35	Estacionamento	0,002308957	0,23%
	03	TIPO 01	4° ETAPA	1 até 4 pessoas	38,84	24,67	3,83	10,35	Estacionamento	0,001671274	0,17%
	04	TIPO 01	4° ETAPA	1 até 4 pessoas	38,84	24,67	3,83	10,35	Jardim - Bloco 13	0,001671274	0,17%
	05	TIPO 02	4° ETAPA	até 5 pessoas	53,66	30,24	13,08	10,35	Jardim - Bloco 13	0,002308957	0,23%
	06	TIPO 03	4° ETAPA	até 8 pessoas	74,31	42,75	21,21	10,35	Jardim - Bloco 13	0,003197018	0,32%

	07	TIPO 03	4° ETAPA	até 8 pessoas	74,28	42,79	21,13	10,35	Jardim - Bloco 16	0,003195783	0,32%
	08	TIPO 01	4° ETAPA	1 até 4 pessoas	38,41	24,31	3,76	10,35	Jardim - Bloco 16	0,001652799	0,17%
	09	TIPO 02	4° ETAPA	até 5 pessoas	53,54	30,11	13,08	10,35	Jardim - Bloco 16	0,002303781	0,23%
	10	TIPO 02	4° ETAPA	até 5 pessoas	53,73	30,22	13,15	10,35	Jardim - Bloco 16	0,002311637	0,23%
	11	TIPO 02	4° ETAPA	até 5 pessoas	53,72	30,22	13,15	10,35	Estacionamento	0,002311293	0,23%
	12	TIPO 02	4° ETAPA	até 5 pessoas	53,59	30,16	13,08	10,35	Estacionamento	0,002305859	0,23%
	13	TIPO 01	4° ETAPA	1 até 4 pessoas	38,79	24,62	3,83	10,35	Estacionamento	0,001669015	0,17%
	101	TIPO 03	4° ETAPA	até 8 pessoas	56,30	45,95		10,35	Estacionamento	0,002422342	0,24%
	102	TIPO 02	4° ETAPA	até 5 pessoas	43,79	33,44		10,35	Estacionamento	0,001884079	0,19%
	103	TIPO 01	4° ETAPA	1 até 4 pessoas	35,02	24,67		10,35	Estacionamento	0,00150671	0,15%
	104	TIPO 01	4° ETAPA	1 até 4 pessoas	35,02	24,67		10,35	Jardim - Bloco 13	0,00150671	0,15%
	105	TIPO 02	4° ETAPA	até 5 pessoas	43,79	33,44		10,35	Jardim - Bloco 13	0,001884079	0,19%
	106	TIPO 03	4° ETAPA	até 8 pessoas	56,30	45,95		10,35	Jardim - Bloco 13	0,002422342	0,24%
	107	TIPO 03	4° ETAPA	até 8 pessoas	56,35	46,00		10,35	Jardim - Bloco 16	0,002424343	0,24%
	108	TIPO 01	4° ETAPA	1 até 4 pessoas	34,59	24,24		10,35	Jardim - Bloco 16	0,001488183	0,15%
	109	TIPO 02	4° ETAPA	até 5 pessoas	43,58	33,23		10,35	Jardim - Bloco 16	0,001875125	0,19%
	110	TIPO 02	4° ETAPA	até 5 pessoas	43,77	33,42		10,35	Jardim - Bloco 16	0,001883412	0,19%
	111	TIPO 02	4° ETAPA	até 5 pessoas	43,76	33,41		10,35	Estacionamento	0,001883012	0,19%
	112	TIPO 02	4° ETAPA	até 5 pessoas	43,64	33,29		10,35	Estacionamento	0,001877629	0,19%
	113	TIPO 01	4° ETAPA	1 até 4 pessoas	34,89	24,54		10,35	Estacionamento	0,001501185	0,15%
16	01	TIPO 03	4° ETAPA	até 8 pessoas	74,31	42,75	21,21	10,35	Jardim - Bloco 15	0,003197018	0,32%
	02	TIPO 02	4° ETAPA	até 5 pessoas	53,66	30,24	13,08	10,35	Jardim - Bloco 15	0,002308957	0,23%

03	TIPO 01	4° ETAPA	1 até 4 pessoas	38,84	24,67	3,83	10,35	Jardim - Bloco 15	0,001671274	0,17%
04	TIPO 01	4° ETAPA	1 até 4 pessoas	38,84	24,67	3,83	10,35	Jardim - Bloco 15	0,001671274	0,17%
05	TIPO 02	4° ETAPA	até 5 pessoas	53,66	30,24	13,08	10,35	Jardim - Bar	0,002308957	0,23%
06	TIPO 03	4° ETAPA	até 8 pessoas	74,31	42,75	21,21	10,35	Jardim - Bar	0,003197018	0,32%
07	TIPO 03	4° ETAPA	até 8 pessoas	74,28	42,79	21,13	10,35	Jardim - Bloco 17	0,003195783	0,32%
08	TIPO 01	4° ETAPA	1 até 4 pessoas	38,41	24,31	3,76	10,35	Jardim - Bloco 17	0,001652799	0,17%
09	TIPO 02	4° ETAPA	até 5 pessoas	53,54	30,11	13,08	10,35	Jardim - Estacionamento	0,002303781	0,23%
10	TIPO 02	4° ETAPA	até 5 pessoas	53,73	30,22	13,15	10,35	Jardim - Estacionamento	0,002311637	0,23%
11	TIPO 02	4° ETAPA	até 5 pessoas	53,72	30,22	13,15	10,35	Jardim - Estacionamento	0,002311293	0,23%
12	TIPO 02	4° ETAPA	até 5 pessoas	53,59	30,16	13,08	10,35	Jardim - Estacionamento	0,002305859	0,23%
13	TIPO 01	4° ETAPA	1 até 4 pessoas	38,79	24,62	3,83	10,35	Jardim - Estacionamento	0,001669015	0,17%
101	TIPO 03	4° ETAPA	até 8 pessoas	56,30	45,95		10,35	Jardim - Bloco 15	0,002422342	0,24%
102	TIPO 02	4° ETAPA	até 5 pessoas	43,79	33,44		10,35	Jardim - Bloco 15	0,001884079	0,19%
103	TIPO 01	4° ETAPA	1 até 4 pessoas	35,02	24,67		10,35	Jardim - Bloco 15	0,00150671	0,15%
104	TIPO 01	4° ETAPA	1 até 4 pessoas	35,02	24,67		10,35	Jardim - Bloco 15	0,00150671	0,15%
105	TIPO 02	4° ETAPA	até 5 pessoas	43,79	33,44		10,35	Jardim - Bar	0,001884079	0,19%
106	TIPO 03	4° ETAPA	até 8 pessoas	56,30	45,95		10,35	Jardim - Bar	0,002422342	0,24%
107	TIPO 03	4° ETAPA	até 8 pessoas	56,35	46,00		10,35	Jardim - Bloco 17	0,002424343	0,24%
108	TIPO 01	4° ETAPA	1 até 4 pessoas	34,59	24,24		10,35	Jardim - Bloco 17	0,001488183	0,15%
109	TIPO 02	4° ETAPA	até 5 pessoas	43,58	33,23		10,35	Jardim - Estacionamento	0,001875125	0,19%
110	TIPO 02	4° ETAPA	até 5 pessoas	43,77	33,42		10,35	Jardim - Estacionamento	0,001883412	0,19%
111	TIPO 02	4° ETAPA	até 5 pessoas	43,76	33,41		10,35	Jardim - Estacionamento	0,001883012	0,19%

30

	112	TIPO 02	4° ETAPA	até 5 pessoas	43,64	33,29		10,35	Jardim - Estacionamento	0,001877629	0,19%
	113	TIPO 01	4° ETAPA	1 até 4 pessoas	34,89	24,54		10,35	Jardim - Estacionamento	0,001501185	0,15%
17	01	TIPO 03	4° ETAPA	até 8 pessoas	74,31	42,75	21,21	10,35	Estacionamento	0,003197018	0,32%
	02	TIPO 02	4° ETAPA	até 5 pessoas	53,66	30,24	13,08	10,35	Estacionamento	0,002308957	0,23%
	03	TIPO 01	4° ETAPA	1 até 4 pessoas	38,84	24,67	3,83	10,35	Estacionamento	0,001671274	0,17%
	04	TIPO 01	4° ETAPA	1 até 4 pessoas	38,84	24,67	3,83	10,35	Estacionamento	0,001671274	0,17%
	05	TIPO 02	4° ETAPA	até 5 pessoas	53,66	30,24	13,08	10,35	Estacionamento	0,002308957	0,23%
	06	TIPO 03	4° ETAPA	até 8 pessoas	74,31	42,75	21,21	10,35	Estacionamento	0,003197018	0,32%
	07	TIPO 03	4° ETAPA	até 8 pessoas	74,28	42,79	21,13	10,35	Bloco 16	0,003195783	0,32%
	08	TIPO 01	4° ETAPA	1 até 4 pessoas	38,41	24,31	3,76	10,35	Bloco 16	0,001652799	0,17%
	09	TIPO 02	4° ETAPA	até 5 pessoas	53,54	30,11	13,08	10,35	Bloco 16	0,002303781	0,23%
	10	TIPO 02	4° ETAPA	até 5 pessoas	53,73	30,22	13,15	10,35	Bloco 16	0,002311637	0,23%
	11	TIPO 02	4° ETAPA	até 5 pessoas	53,72	30,22	13,15	10,35	Bloco 16	0,002311293	0,23%
	12	TIPO 02	4° ETAPA	até 5 pessoas	53,59	30,16	13,08	10,35	Bloco 16	0,002305859	0,23%
	13	TIPO 01	4° ETAPA	1 até 4 pessoas	38,79	24,62	3,83	10,35	Bloco 16	0,001669015	0,17%
	101	TIPO 03	4° ETAPA	até 8 pessoas	56,30	45,95		10,35	Estacionamento	0,002422342	0,24%
	102	TIPO 02	4° ETAPA	até 5 pessoas	43,79	33,44		10,35	Estacionamento	0,001884079	0,19%
	103	TIPO 01	4° ETAPA	1 até 4 pessoas	35,02	24,67		10,35	Estacionamento	0,00150671	0,15%
	104	TIPO 01	4° ETAPA	1 até 4 pessoas	35,02	24,67		10,35	Estacionamento	0,00150671	0,15%
	105	TIPO 02	4° ETAPA	até 5 pessoas	43,79	33,44		10,35	Estacionamento	0,001884079	0,19%
	106	TIPO 03	4° ETAPA	até 8 pessoas	56,30	45,95		10,35	Estacionamento	0,002422342	0,24%
	107	TIPO 03	4° ETAPA	até 8 pessoas	56,35	46,00		10,35	Bloco 16	0,002424343	0,24%

	108	TIPO 01	4° ETAPA	1 até 4 pessoas	34,59	24,24		10,35	Bloco 16	0,001488183	0,15%
	109	TIPO 02	4° ETAPA	até 5 pessoas	43,58	33,23		10,35	Bloco 16	0,001875125	0,19%
	110	TIPO 02	4° ETAPA	até 5 pessoas	43,77	33,42		10,35	Bloco 16	0,001883412	0,19%
	111	TIPO 02	4° ETAPA	até 5 pessoas	43,76	33,41		10,35	Bloco 16	0,001883012	0,19%
	112	TIPO 02	4° ETAPA	até 5 pessoas	43,64	33,29		10,35	Bloco 16	0,001877629	0,19%
	113	TIPO 01	4° ETAPA	1 até 4 pessoas	34,89	24,54		10,35	Bloco 16	0,001501185	0,15%
Unidades não Residenciais	Loja 01				35,46	35,46				0.001525473	0.15%
	Loja 02				35,46	35,46				0,001525473	0,15%
	Loja 03				35,46	35,46				0,001525473	0,15%
	Loja 04				35,46	35,46				0,001525473	0,15%
	Complexo de lazer				375,55	375,55				0,016158269	1,62%
	Restaurante				838,58	838,58				0,036080419	3,61%
	Bar Tipo 01				95,19	95,19				0,004095608	0,41%
	Bar Ripo 02				95,19	95,19				0,004095608	0,41%
	Pet Place				97,26	97,26				0,004184671	0,42%

8.4. AVTO ÁGUA E ESGOTO

embasa *GOVERNO DO ESTADO DA BAHIA*
EMPRESA BAIANA DE ÁGUAS E SANEAMENTO - EMBASA
ISTA VIABILIDADE - EMBASA/DI/IS/ISTA_VIABILIDADE

CARTA Nº 181VT/24-IS - KAHAKAI - SANTA CRUZ DE CABRÁLIA

À

KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA

SR. ROBÉRIO COUTO DE JESUS

Prezado Senhor,

Em atenção à correspondência de V.Sa., para que fosse analisada a viabilidade de abastecimento de água e de esgotamento sanitário para o empreendimento a seguir identificado, informamos:

QUNATO AOS DADOS REFERENCIAIS FORNECIDOS PELO INTERESSADO

Correspondência solicitante: s/nº, datada de 25 de março de 2024.

Protocolo da EMBASA: SEI nº 100.18676.2024.0008322-02.

Empreendimento: Kahakai.

Localização: Rodovia BR-367.Km 5, Praias de Mutary, município de Santa Cruz de Cabrália – BA.

Características: condomínio de villages constituído de 442 (quatrocentas e quarenta e duas) unidades habitacionais distribuídas em 17 (dezessete) blocos de 2 (dois) pavimentos, restaurante, 4 (quatro) lojas comerciais, 2 (dois) bares, arena beach, complexo de lazer, piscinas e pet place.

Faixa de renda da população: não informada.

Previsão para início das obras: não informada.

Previsão para conclusão das obras: não informada.

AVALIAÇÃO DA DEMANDA DE ÁGUA REQUERIDA

População: 1.193 habitantes.

Consumo "per capita" residencial médio anual: 120 l/hab. x dia.

Consumo "per capita" não residencial médio anual:

400 l/economia x dia (restaurante, bares e lojas)

80 l/pessoa x dia (piscina).

Coeficientes de variação sazonal e horária: 1,2 e 1,5, respectivamente.

Demanda de água residencial: 2,98 l/s.

Demanda de água não residencial: 0,45 l/s.

Demanda de água total: 3,43 l/s.

QUANTO AO ABASTECIMENTO DE ÁGUA

O terreno previsto para implantação do empreendimento em questão está situado na área de influência do Sistema de Abastecimento de Água (SAA) de Santa Cruz de Cabrália, abastecido pelo reservatório apoiado de 500 m^3 RAD ETA, cuja cota do nível de água máximo (N.A.máx., extravasor) é igual a 44,40 m. Atualmente, o abastecimento da área em questão está sob a influência do *booster* dos Lençóis.

Em termos de altimetria, o terreno situa-se em torno da cota topográfica de 9 m, aproximadamente.

O abastecimento pretendido é viável a partir de derivação na linha distribuidora (LD), com diâmetro nominal (DN) 150, PVC DEFoFo, existente na Rodovia BR-367, que se desenvolve em frente ao empreendimento (Coordenadas: X=497757.11 e Y=8194822.30). A pressão dinâmica no ponto de derivação varia de 15 a 30 m.c.a.

Tendo em vista as altas pressões na rede, o empreendedor deverá dimensionar e instalar uma Válvula Redutora de Pressão (VRP) na entrada do empreendimento. Todos os custos referentes a esta intervenção são de inteira responsabilidade do requerente.

Conforme o aumento da demanda do *booster* dos Lençóis aumenta, o abastecimento a montante do mesmo é mais prejudicado. Para evitar estas intercorrências, o empreendedor deverá construir um reservatório apoiado de água tratada em concreto armado com dimensões de L1=L2=6,00 m e h=3,00 m na área próxima ao referido *booster* (Coordenadas: X=497368.95 e Y=8197987.30). Todos os custos referentes a esta intervenção (projeto, serviço, material, conexões e afins) serão de inteira responsabilidade do requerente sob a supervisão/ orientação técnica da Embasa.

Na presente carta de viabilidade, a Embasa está admitindo que o empreendimento em questão se constitui em um condomínio fechado, em face das características descritas na correspondência encaminhada por V. Sa. e com base na planta intitulada "Implantação e Localização", anexa à referida correspondência.

Assim sendo, a Kahakai Beach House SPE Ltda deverá informar a todos os adquirentes das unidades habitacionais que a operação e a manutenção da rede distribuidora de água das vias internas do empreendimento deverão ser assumidas pelo condomínio, eximindo a Embasa de qualquer responsabilidade neste sentido. A convenção do condomínio, a ser registrada em cartório, deverá conter cláusula que se reporte a este compromisso. Diante do exposto, não deverá ser apresentado o projeto da rede distribuidora das vias internas.

O referido terreno não está situado em bacia hidrográfica de manancial utilizado ou previsto para utilização no sistema público de abastecimento de água.

QUANTO AO ESGOTAMENTO SANITÁRIO

O sistema de esgotamento sanitário (SES) local tem condições de atender ao referido empreendimento, desde que seja construído um sistema de coleta e transporte de esgoto do tipo separador absoluto, que deverá lançar os efluentes no poço de visita (PV) existente com as seguintes características:

Ponto previsto de lançamento:

Distância: 1.003,00 m

Ponto receptor: PV – Reunião da EEE04

Coordenadas: 497.646 E e 8.194.019 S

Profundidade: 3,50 m

Cota do terreno: 6,00 m e cota do fundo: 2,50 m

Localização: PV Situado no cruzamento da rua da Mangueira com a rua Paraju, próximo ao nº 1603.

A viabilidade está condicionada à ampliação da capacidade da Estação Elevatória de Esgoto - EEE-04/Coroa Vermelha, tais como:

- Troca dos conjuntos Motobombas;
- Troca dos painéis de comando.

Todos os custos referentes à projetos, obras civis e aquisição de equipamentos eletromecânicos serão de inteira responsabilidade do interessado.
Antes da elaboração do projeto, o interessado deverá entrar em contato com a Divisão de Esgotamento Sanitário da Unidade Regional Itamaraju por meio do telefone (73) 3294-8325, para orientação quanto à elaboração do projeto executivo do sistema de esgotamento sanitário.

QUANTO À VALIDADE DA VIABILIDADE ORA CONCEDIDA

A viabilidade, nas condições estabelecidas, terá validade de 12 (doze) meses, a contar da data da presente correspondência e está sendo concedida em função das informações fornecidas pela Kahakai Beach House SPE Ltda, em sua correspondência, anteriormente citada, sobre as características do empreendimento.

OUTROS CONDICIONANTES E INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

- A Embasa deverá ser comunicada com antecedência de 30 (trinta) dias sobre o início dos serviços para adoção de providências sobre a fiscalização da obra;

- Os materiais hidráulicos a serem aplicados nas obras de implantação da rede distribuidora de água e do sistema de esgotamento sanitário deverão ser provenientes de fornecedores devidamente cadastrados na EMBASA ou em empresa da mesma natureza e, em relação aos mesmos, será exigido o competente atestado de qualidade. Em qualquer circunstância, antes de sua aquisição e aplicação, esses materiais deverão ser submetidos à aprovação da EMBASA, por meio dos técnicos encarregados da fiscalização das obras;

- Para elaboração do projeto de abastecimento de água (Linha de Alimentação, reservatório e VRP), entrar em contato com a Divisão Regional de Operação Água da Unidade Regional de Itamaraju (tel.: 73 3294-8305), para a devida orientação técnica;

- Para definição da concepção do sistema de tratamento de esgoto e a devida orientação técnica quanto à elaboração do projeto do sistema de esgotamento sanitário, V.Sa. deverá consultar a Divisão Regional de Operação de Esgoto da Unidade Regional de Itamaraju (tel.: 73 3294-8325);

- Todos os custos referentes à elaboração de projeto, aquisição de materiais e construção dos sistemas de abastecimento de água e esgotamento sanitário para atender ao empreendimento serão de responsabilidade do solicitante;

- O consumo de água deverá ser obrigatoriamente medido. O fornecimento e a instalação do macromedidor, com capacidade para a máxima demanda prevista, ficarão a cargo do interessado. O dimensionamento do ramal de alimentação, especificação do hidrômetro e ensaio de recebimento deverão ser efetuados pela Embasa, por meio da Unidade Regional de Itamaraju (tel.: 73 3294-8101);

- Será exigido o cadastro de todos os componentes dos sistemas de abastecimento de água e esgotamento sanitário implantados;

- No recebimento do empreendimento, o interessado será responsável pela garantia do equipamento por igual período aquele ofertado pelo fabricante a partir do momento da compra;

- Deverá ser apresentada nota fiscal dos equipamentos assim como termo de doação constando: especificação, quantitativos e custos da aquisição de materiais e execução dos serviços dos sistemas de abastecimento de água e esgotamento sanitário para atender o empreendimento;

- O entroncamento da rede distribuidora de água do empreendimento com a rede distribuidora do sistema público ficará condicionado

ao pagamento de débitos de contas de água, porventura existentes, registradas em nosso sistema comercial. Para solução dessa pendência, V. Sa. deverá entrar em contato com a Unidade Regional de Itamaraju (tel.: 73 3294-8101). Além do atendimento de todas as exigências estabelecidas na presente viabilidade;

- Caso o interessado deseje ter sua medição feita de forma individualizada, deverá ser contatada a Gerência Comercial e de Contratualização – USUC (tel.: 73 3294-8104). A Embasa disponibiliza na internet, pelo link https://atendimentovirtual.embasa.ba.gov.br/carta-de-servico-de-medicao-individualizada, uma série de informações referentes ao Sistema de Medição Individualizada – MI;

- De acordo com as Resoluções n. 002/2017-Agersa de 17/07/2017 e n. 005/2019 – Agersa, de 24/09/2019, que regulamentam a prestação e utilização dos serviços públicos de abastecimento de água e de esgotamento sanitário, em seu Art. 6º, Inciso V todo prédio deverá dispor de reservatório domiciliar dimensionado segundo a NBR 5.626/98, que define que a reservação total a ser acumulada nos reservatórios inferior e superior não deve ser menor do que consumo diário e nem a este superior em três vezes. Nos casos de prédios com mais de um pavimento, deverá ser avaliada a necessidade de construção de sistema elevatório, em função de possíveis variações de pressão da rede distribuidora bem como diferença de nível entre o ponto de entrega e o reservatório superior.

- Nos casos de condomínios, conforme previsto no Art. 61º desta resolução, cabe aos proprietários a operação e a manutenção das instalações de água a partir do hidrômetro instalado no ponto de entrega, bem como a operação e a manutenção das instalações de esgoto antes do ponto de coleta;

Para qualquer alteração nas características do empreendimento, durante a execução, independentemente da etapa, deve ser solicitada a revisão da viabilidade e, se pertinentes, retificações no projeto;

Este documento trata apenas de informação da viabilidade de prestação de serviço de Abastecimento de Água e Esgotamento Sanitário. O interessado deverá buscar as devidas aprovações, licenciamento e alvarás dos órgãos competentes para o seu empreendimento;

Ver ANEXO à carta de viabilidade também disponível na internet: http://www.embasa.ba.gov.br/index.php/institucional/atuacao-embasa/estudo-de-viabilidade

Atenciosamente,

Paulo Fernando Santos de Souza

Superintendente de Operação – Sul

Documento assinado eletronicamente por **Paulo Fernando Santos de Souza, Superintendente**, em 29/07/2024, às 13:40, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 13º, Incisos I e II, do Decreto nº 15.805, de 30 de dezembro de 2014.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://seibahia.ba.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **00094913563** e o código CRC **EAD894E6**.

Referência: Processo nº 100.18676.2024.0008322-02 SEI nº 00094913563

8.5. ATVO ENERGIA

Neoenergia

Orçamento estimado

Nota SAP: 9201698838

Neoenergia

Internal Use

Neoenergia

1. Histórico

KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA realizou a solicitação de demanda à contratar de 0 kW.

Os estudos apresentam os impactos dessa conexão ao sistema elétrico da Neoenergia, determinando as ações necessárias para garantir a operação adequada dessa interligação.

2. Dados do acesso

- Identificação : KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA
- Referência : Ref. Elétrica: A43872 - Lat: -16,48835 Long: -39,070719
- Subestação – Alimentador : PSG-01X8
- Demanda Atual : 0 kW
- Demanda à incrementar: 0 kW
- Demanda Total Simulada : 0 kW
- Tensão de Contrato : 13,8 kV

3. Estudos de conexão

Os resultados dos estudos de conexão do empreendimento estão disponibilizados nos próximos itens.

Dessa forma a alternativa de menor custo global para atendimento à potência total solicitada é a seguinte:

Obras de reforço no sistema de média tensão (SDMT)

Recondutoramento de 0,3 km de cabo 4/0 CAA para 336,4 CAA da saída do DJ 21X8 até o poste B689334, Obra de responsabilidade da Neoenergia Coelba,

Custo total estimado SDAT: R$ 0,00

Custo total estimado SDMT: R$ 0,00

Custo total estimado: R$ 0,00

Neoenergia

Ressaltamos que esse valor é indicativo e não possui efeito para contratação, assim como o seu traçado estimado e sujeito a variação no momento da elaboração do projeto. Informamos que deverá ser apresentado projeto elétrico à Neoenergia Coelba, em conformidade com as normas técnicas disponibilizadas no site www.neoenergiacoelba.com.br. Após a análise e liberação do referido projeto elétrico, será elaborado o projeto executivo das obras necessárias ao atendimento, orçados e calculados os custos, bem como o Encargo de Responsabilidade da Distribuidora (ERD) e as participações financeiras, conforme legislação vigente específica na época da contratação.

Para a execução das obras mencionadas acima, é necessária a formalização do solicitante com o aceite e interesse na contratação das mesmas.

Este orçamento estimado tem caráter meramente informativo, e será atualizado quando da efetiva solicitação do orçamento de conexão, tendo em vista a necessidade de adequação do projeto as eventuais alterações ocorridas no sistema elétrico conforme previsto na legislação vigente.

Este estudo não contempla despesas com licenciamento ambiental, estudo de possíveis condicionantes ambientais e indenizações de faixa de passagem, nem medidas mitigatórias para solução de interferência eletromagnéticas que possam ser solicitadas por ocasião de proximidades ou travessias com oleodutos e/ou gasodutos.

Os motores com potência acima de 50 cv deverão ter suas partidas realizadas através de um sistema de compensação de modo a garantir que a corrente de partida (Ip) seja limitada.

Caso o acionamento das cargas provoque injeção de correntes harmônicas no sistema elétrico, constatado, mesmo após a ligação das cargas, que a perturbação está acima dos limites toleráveis pela concessionária, serão exigidas do cliente, as ações corretivas que se fizerem necessárias.

Em caso de dúvidas, estamos à disposição em nossa unidade de relacionamento com clientes corporativos, para orientação das ações necessárias à efetivação do atendimento, através dos nossos consultores de relacionamento, e-mail: clientescorporativos.coelba@neoenergia.com ou Portal: http://clientescorporativos.coelba.com.br para orientação das ações necessárias à efetivação do atendimento.

Atenciosamente,

Unidade de Relacionamento com Clientes Privados

8.6. ART´s DE EXECUÇÃO

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-BA

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia da Bahia

ART OBRA / SERVIÇO
Nº BA20230372049

INICIAL

1. Responsável Técnico

PEDRO DURVAL RIZZO ARAUJO
Título profissional: ENGENHEIRO CIVIL
RNP: 0513449140
Registro: 92101/D BA

Empresa contratada: VCA CONSTRUTORA LTDA
Registro : 0010118179-BA

2. Dados do Contrato

Contratante: Vca Panama Empreendimentos Imobiliarios Spe LTDA
CPF/CNPJ: 47.971.660/0001-83
AVENIDA OLÍVIA FLORES
Nº: 1265
Complemento: Sala 56 Andar 3
Bairro: CANDEIAS
Cidade: VITÓRIA DA CONQUISTA
UF: BA
CEP: 45028610

Contrato: Não especificado
Celebrado em:
Valor: R$ 20.000,00
Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado
Ação Institucional: NENHUMA - NAO OPTANTE

3. Dados da Obra/Serviço

RODOVIA BR 367
Nº: KM 05
Complemento:
Bairro: PRAIAS DE MUTARY
Cidade: SANTA CRUZ CABRÁLIA
UF: BA
CEP: 45807000
Data de Início: 01/05/2023
Previsão de término: 01/03/2026
Coordenadas Geográficas: -16.328160, -39.022455
Finalidade: Residencial
Código: Não Especificado
Proprietário: Vca Panama Empreendimentos Imobiliarios Spe LTDA
CPF/CNPJ: 47.971.660/0001-83

4. Atividade Técnica

16 - Execução	Quantidade	Unidade
80 - Projeto > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE EDIFICAÇÃO > #TOS_1.1.1.1 - DE ALVENARIA	16.452,17	m2
80 - Projeto > ESTRUTURAS > ESTRUTURAS DE CONCRETO E ARGAMASSA ARMADA > #TOS_2.1.1 - DE ESTRUTURA DE CONCRETO ARMADO	16.452,17	m2
80 - Projeto > ESTRUTURAS > FUNDAÇÕES > DE FUNDAÇÕES SUPERFICIAIS > #TOS_2.9.1.3 - EM SAPATAS CORRIDAS	16.452,17	m2
80 - Projeto > CONSTRUÇÃO CIVIL > INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS > #TOS_1.4.1 - DE SISTEMA DE ÁGUA POTÁVEL	16.452,17	m2
49 - Execução de obra > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE EDIFICAÇÃO > #TOS_1.1.1.1 - DE ALVENARIA	16.452,17	m2
49 - Execução de obra > ESTRUTURAS > ESTRUTURAS DE CONCRETO E ARGAMASSA ARMADA > #TOS_2.1.1 - DE ESTRUTURA DE CONCRETO ARMADO	16.452,17	m2
49 - Execução de obra > ESTRUTURAS > FUNDAÇÕES > DE FUNDAÇÕES SUPERFICIAIS > #TOS_2.9.1.3 - EM SAPATAS CORRIDAS	16.452,17	m2
49 - Execução de obra > CONSTRUÇÃO CIVIL > INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS > #TOS_1.4.1 - DE SISTEMA DE ÁGUA POTÁVEL	16.452,17	m2
80 - Projeto > SANEAMENTO AMBIENTAL > SISTEMA DE ESGOTO/RESÍDUOS > DE SISTEMA DE ESGOTO/RESÍDUOS SÓLIDOS > #TOS_6.2.4.9 - SISTEMAS DE DRENAGEM	47.951,21	m2
80 - Projeto > GEOTECNIA E GEOLOGIA DA ENGENHARIA > OBRAS DE TERRA > DE OBRAS DE TERRA > #TOS_3.3.1.9 - TERRAPLENAGEM	47.951,21	m2
49 - Execução de obra > SANEAMENTO AMBIENTAL > SISTEMA DE ESGOTO/RESÍDUOS > DE SISTEMA DE ESGOTO/RESÍDUOS SÓLIDOS > #TOS_6.2.4.9 - SISTEMAS DE DRENAGEM	47.951,21	m2
49 - Execução de obra > GEOTECNIA E GEOLOGIA DA ENGENHARIA > OBRAS DE TERRA > DE OBRAS DE TERRA > #TOS_3.3.1.9 - TERRAPLENAGEM	47.951,21	m2
80 - Projeto > CONSTRUÇÃO CIVIL > INSTALAÇÕES DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO > #TOS_1.6.6 - DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO E PÂNICO	16.452,17	m2
49 - Execução de obra > CONSTRUÇÃO CIVIL > INSTALAÇÕES DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO > #TOS_1.6.6 - DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO E PÂNICO	16.452,17	m2
66 - Laudo > ELETROTÉCNICA > SISTEMAS DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS - SPDA > #TOS_11.12.1 - DE SISTEMAS DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS - SPDA	16.452,17	m2
80 - Projeto > AGRIMENSURA > PARCELAMENTO DO SOLO > DE CONCEPÇÃO DE LOTEAMENTO > #TOS_36.5.1.1 - URBANO	47.951,21	m2

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: http://crea-ba.sitac.com.br/publico/, com a chave: dxdYz
Impresso em: 01/03/2023 às 10:36:17 por: . Ip: 192.168.100.1

www.creaba.org.br
creaba@creaba.org.br
Tel: (71) 3453-8990
Fax: (71) 3453-8989

CREA-BA Conselho Regional de Engenharia e Agronomia da Bahia

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-BA

ART OBRA / SERVIÇO
Nº BA20230372049

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia da Bahia

INICIAL

49 - Execução de obra > AGRIMENSURA > PARCELAMENTO DO SOLO > DE IMPLANTAÇÃO DE LOTEAMENTO > #TOS_36.5.2.1 - URBANO	47.951,21	m2
49 - Execução de obra > ELETROTÉCNICA > INSTALAÇÕES ELÉTRICAS > DE INSTALAÇÕES ELÉTRICAS EM BAIXA TENSÃO > #TOS_11.10.1.1 - PARA FINS RESIDENCIAIS	16.452,17	m2

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

5. Observações

Projeto e execução de um conjunto habitacional com 442 UH, mais área de lazer. Casas sobrepostas

6. Declarações

- Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

7. Entidade de Classe

NENHUMA DAS ENTIDADES

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

PEDRO DURVAL RIZZO ARAUJO:40345961803

PEDRO DURVAL RIZZO ARAUJO - CPF: 403.459.618-03

ROBERIO COUTO DE JESUS:45069085549

_____, _____ de _____ de _____

Local data

Vca Panama Empreendimentos Imobiliarios Spe LTDA - CNPJ: 47.971.669/0001-83

9. Informações

* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

10. Valor

Valor da ART: **R$ 254,59** Registrada em: **28/02/2023** Valor pago: **R$ 254,59** Nosso Número: **55472711**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: http://crea-ba.sitac.com.br/publico/, com a chave: dxdYz
Impresso em: 01/03/2023 às 10:36:18 por: , ip: 192.168.100.1

8.7. ALVARÁ DE EXECUÇÃO

Prefeitura Municipal de Santa Cruz Cabrália
Estado da Bahia

SANTA CRUZ CABRÁLIA
Bem melhor pra você.

LICENÇA DE RENOVAÇÃO

Nº DA LICENÇA	Nº DO PROCESSO
00127/2024	000513.02.23

O PREFEITO MUNICIPAL, USANDO DE SUAS ATRIBUIÇÕES, RESOLVE CONCEDER LICENÇA DE RENOVAÇÃO PARA CONSTRUÇÃO, CONFORME DESCRITO ABAIXO

CONCEDIDO À
KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA

Insc. Municipal: **01.03.180.0254.001** CPF/CNPJ: **47.971.660/0001-83**

DADOS DA CONSTRUÇÃO
Endereço: **ROD BR 367, 4888 MUTARY - SANTA CRUZ CABRALIA - BA**

Área do Terreno: **50.096,96 m2** Área da Construção: **16.452,17 m2**

DESCRIÇÃO:
LICENÇA DE RENOVAÇÃO DA AMPLIAÇÃO DA APROVAÇÃO DE UM CONDOMÍNIO RESIDENCIAL/COMERCIAL MULTIFAMILIAR, CONTENDO COM 02 (DOIS) PAVIMENTOS. SENDO O PAVIMENTO TERREO COM (8.811,86m²) E O PAVIMENTO SUPERIOR COM (7.640,31m²), LOCALIZADO NO BAIRRO PRAIAS DOS MUTARI.

"Esta Licença terá validade mediante cumprimento da legislação vigente e das seguintes condicionantes: "

I. Obedecer fielmente a todos os projetos apresentados e aprovados por esta secretaria. Caso venha a ocorrer alguma modificação nos mesmos, deverá ser apresentado o projeto com as modificações para aprovação deste órgão.

II. Fornecer equipamento de proteção individual aos funcionários e exigir o uso dos equipamentos durante a jornada de trabalho, bem com mantê-los em bom estado de uso e conservação.

III. Obedecer aos parâmetros do PDM (plano Desenvolvimento Municipal) e demais disposições contidas nas normas e regulamento administrativos Municipais vigentes.

IV. As alterações de responsabilidade técnicas pela execução da obra, por desistência e/ou substituição, devem ser comunicadas previamente por escrito à administração pelo responsável ou pelo proprietário da obra.

V. Colocação de uma placa na entrada do empreendimento, identificando que é uma obra licenciada pela Secretaria Municipal de Obras, informando o nº e a validade da respectiva licença e o nome do responsável técnico de execução da obra, o não cumprimento deste item acarretará no cancelamento desta licença, sem prejuízo das sanções e multa previstas no Código de Obras e Código de Postura.

VI. Requerer a licença de funcionamento ou habite-se na conclusão da obra.

VII. Fica o requerente ciente que deverá solicitar a renovação da competente licença 60 dias antes do prazo de vencimento da mesma.

VIII. Manter cópia desta licença bem como copias dos documentos relativos ao cumprimento das condicionantes acima citados disponíveis à fiscalização desta secretária.

Esta licença refere- se à analise de projetos para construção, reforma ou ampliação de competencia desta Secretaria. Cabe ao interessado obter anuência de outras Secretarias ou instâncias como por exemplo Meio Ambiente, IPHAN, Enema, APA, quando couber.

RESPONSAVEIS
Projeto **PEDRO DURVAL RIZZO ARAUJO - ENGENHEIRO CIVIL**
CREA: 92.101/D BA ART PROJETO: BA20230372049
Execução: **PEDRO DURVAL RIZZO ARAUJO - ENGENHEIRO CIVIL**
CREA: 92.101/D BA ART EXECUÇÃO: BA20230372049

DATA EMISSÃO:	VALIDO ATÉ:
30/08/2024	30/08/2025

Sinvaldo Ferreira Viana
Sec. de Infra. e Serv. Públicos

Agnelo Silva Santos Junior
Prefeitor Municipal

Av Cristal s/n, Mirante da Coroa - CEP: 45807-000 - Santa Cruz Cabrália - Bahia
CNPJ: 13.635.008/0001-76

TERMO DE RESPONSABILIDADE PARA EXECUÇÃO DE OBRAS (NORMAS BÁSICAS

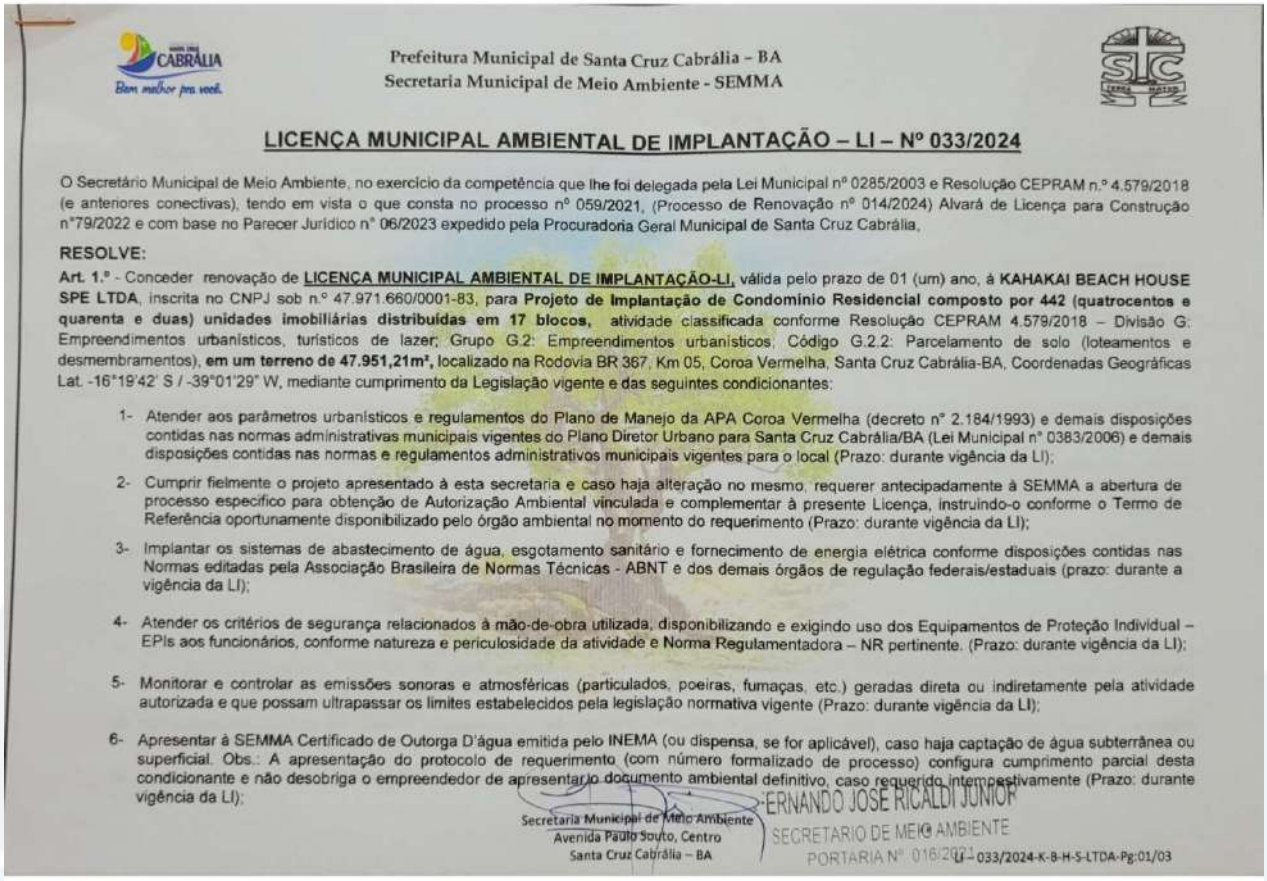
O Responsável pela obra do alvará de construção de nº **00127/2024** assinando abaixo se compromete pela observância e cumprimento das Normas Básicas, sob pena de multa e demais penalidades previstas nos Códigos e Decretos Municipais para execução de obras, abaixo descritas:

1. É expressamente proibida a permanência de materiais de construção (areia, brita, blocos, lajotas, telhas, etc.);
2. Todos os restos de obras, entulho e lixo não poderão permanecer nas vias públicas por mais de 24 horas devendo ser removida para Bota-fora;
3. É proibida a confecção de concreto ou argamassa nas vias públicas (rua e passeio), sob qualquer pretexto;
4. Nenhuma construção poderá ser feita em desobediência ao Projeto aprovado pela prefeitura;
5. A Licença de construção deverá ser mantida na obra disponível para fiscalização sempre que solicitado;
6. Nos passeios públicos (calçadas) não serão permitidos degraus ou quaisquer obstáculos que prejudiquem o transito de pedestres e carrinhos de criança, nem pisos lisos que possam se tornar escorregadios causadores de acidentes;
7. A altura máxima dos muros é de 2,20 metros;
8. É obrigatória a utilização de tapumes nas obras realizadas no Centro da cidade, Nova Cabrália, Rio Jardim, Aldeia Nina e/ou locais de maior interferência com veículos de pedestres;
9. É proibido executar qualquer trabalho ou serviço que produza ruídos antes das 07h00min horas de depois das 20h00min horas, nas proximidades de hospitais, escolas, asilos e casas residenciais de acordo com o Código de Postura do Município de Santa Cruz Cabrália, Art. 129;

Obs: Para numeração das construções (emplacamento), procurar o setor de cadastramento da Prefeitura.

Nome: KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA
CPF: 47.971.650/0001-83

8.8. LICENÇA AMBIENTAL



Prefeitura Municipal de Santa Cruz Cabrália – BA
Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SEMMA

LICENÇA MUNICIPAL AMBIENTAL DE IMPLANTAÇÃO – LI – Nº 033/2024

O Secretário Municipal de Meio Ambiente, no exercício da competência que lhe foi delegada pela Lei Municipal nº 0285/2003 e Resolução CEPRAM n.º 4.579/2018 (e anteriores conectivas), tendo em vista o que consta no processo nº 059/2021, (Processo de Renovação nº 014/2024) Alvará de Licença para Construção nº79/2022 e com base no Parecer Jurídico nº 06/2023 expedido pela Procuradoria Geral Municipal de Santa Cruz Cabrália,

RESOLVE:

Art. 1.º - Conceder renovação de **LICENÇA MUNICIPAL AMBIENTAL DE IMPLANTAÇÃO-LI,** válida pelo prazo de 01 (um) ano, à **KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA**, inscrita no CNPJ sob n.º 47.971.660/0001-83, para **Projeto de Implantação de Condomínio Residencial composto por 442 (quatrocentos e quarenta e duas) unidades imobiliárias distribuídas em 17 blocos,** atividade classificada conforme Resolução CEPRAM 4.579/2018 – Divisão G: Empreendimentos urbanísticos, turísticos de lazer; Grupo G.2: Empreendimentos urbanísticos; Código G.2.2: Parcelamento de solo (loteamentos e desmembramentos), **em um terreno de 47.951,21m²,** localizado na Rodovia BR 367, Km 05, Coroa Vermelha, Santa Cruz Cabrália-BA, Coordenadas Geográficas Lat. -16°19'42" S / -39°01'29" W, mediante cumprimento da Legislação vigente e das seguintes condicionantes:

1- Atender aos parâmetros urbanísticos e regulamentos do Plano de Manejo da APA Coroa Vermelha (decreto nº 2.184/1993) e demais disposições contidas nas normas administrativas municipais vigentes do Plano Diretor Urbano para Santa Cruz Cabrália/BA (Lei Municipal nº 0383/2006) e demais disposições contidas nas normas e regulamentos administrativos municipais vigentes para o local (Prazo: durante vigência da LI);

2- Cumprir fielmente o projeto apresentado à esta secretaria e caso haja alteração no mesmo, requerer antecipadamente à SEMMA a abertura de processo específico para obtenção de Autorização Ambiental vinculada e complementar à presente Licença, instruindo-o conforme o Termo de Referência oportunamente disponibilizado pelo órgão ambiental no momento do requerimento (Prazo: durante vigência da LI);

3- Implantar os sistemas de abastecimento de água, esgotamento sanitário e fornecimento de energia elétrica conforme disposições contidas nas Normas editadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e dos demais órgãos de regulação federais/estaduais (prazo: durante a vigência da LI);

4- Atender os critérios de segurança relacionados à mão-de-obra utilizada, disponibilizando e exigindo uso dos Equipamentos de Proteção Individual – EPIs aos funcionários, conforme natureza e periculosidade da atividade e Norma Regulamentadora – NR pertinente. (Prazo: durante vigência da LI);

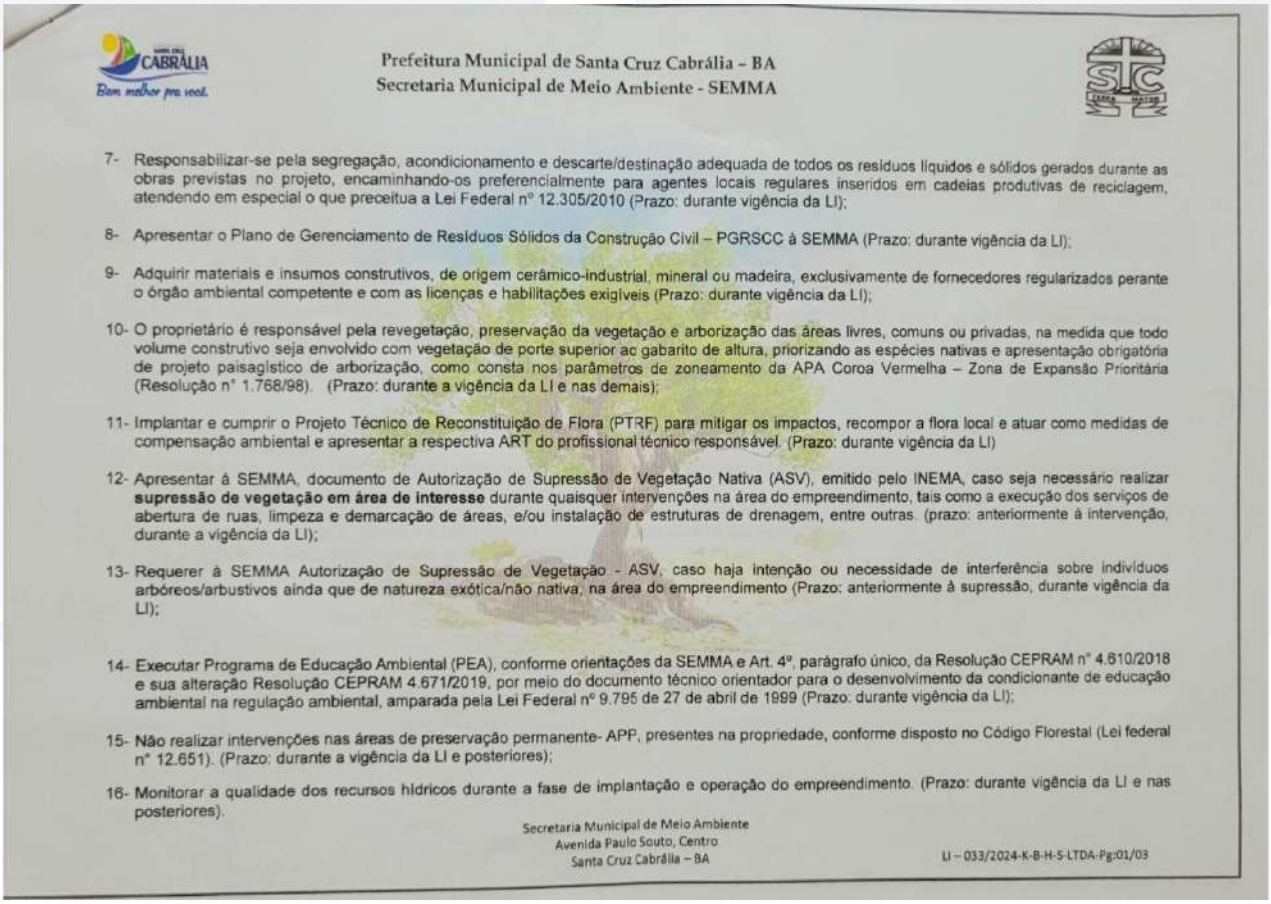
5- Monitorar e controlar as emissões sonoras e atmosféricas (particulados, poeiras, fumaças, etc.) geradas direta ou indiretamente pela atividade autorizada e que possam ultrapassar os limites estabelecidos pela legislação normativa vigente (Prazo: durante vigência da LI);

6- Apresentar à SEMMA Certificado de Outorga D'água emitida pelo INEMA (ou dispensa, se for aplicável), caso haja captação de água subterrânea ou superficial. Obs.: A apresentação do protocolo de requerimento (com número formalizado de processo) configura cumprimento parcial desta condicionante e não desobriga o empreendedor de apresentar o documento ambiental definitivo, caso requerido intempestivamente (Prazo: durante vigência da LI);

FERNANDO JOSÉ RICALDI JUNIOR
SECRETÁRIO DE MEIO AMBIENTE
PORTARIA Nº 016/2021

Secretaria Municipal de Meio Ambiente
Avenida Paulo Souto, Centro
Santa Cruz Cabrália – BA

LI – 033/2024-K-B-H-S-LTDA-Pg:01/03



Prefeitura Municipal de Santa Cruz Cabrália – BA
Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SEMMA

7- Responsabilizar-se pela segregação, acondicionamento e descarte/destinação adequada de todos os resíduos líquidos e sólidos gerados durante as obras previstas no projeto, encaminhando-os preferencialmente para agentes locais regulares inseridos em cadeias produtivas de reciclagem, atendendo em especial o que preceitua a Lei Federal nº 12.305/2010 (Prazo: durante vigência da LI);

8- Apresentar o Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos da Construção Civil – PGRSCC à SEMMA (Prazo: durante vigência da LI);

9- Adquirir materiais e insumos construtivos, de origem cerâmico-industrial, mineral ou madeira, exclusivamente de fornecedores regularizados perante o órgão ambiental competente e com as licenças e habilitações exigíveis (Prazo: durante vigência da LI);

10- O proprietário é responsável pela revegetação, preservação da vegetação e arborização das áreas livres, comuns ou privadas, na medida que todo volume construtivo seja envolvido com vegetação de porte superior ao gabarito de altura, priorizando as espécies nativas e apresentação obrigatória de projeto paisagístico de arborização, como consta nos parâmetros de zoneamento da APA Coroa Vermelha – Zona de Expansão Prioritária (Resolução nº 1.768/98). (Prazo: durante a vigência da LI e nas demais);

11- Implantar e cumprir o Projeto Técnico de Reconstituição de Flora (PTRF) para mitigar os impactos, recompor a flora local e atuar como medidas de compensação ambiental e apresentar a respectiva ART do profissional técnico responsável. (Prazo: durante vigência da LI)

12- Apresentar à SEMMA, documento de Autorização de Supressão de Vegetação Nativa (ASV), emitido pelo INEMA, caso seja necessário realizar **supressão de vegetação em área de interesse** durante quaisquer intervenções na área do empreendimento, tais como a execução dos serviços de abertura de ruas, limpeza e demarcação de áreas, e/ou instalação de estruturas de drenagem, entre outras. (prazo: anteriormente à intervenção, durante a vigência da LI);

13- Requerer à SEMMA Autorização de Supressão de Vegetação - ASV, caso haja intenção ou necessidade de interferência sobre indivíduos arbóreos/arbustivos ainda que de natureza exótica/não nativa, na área do empreendimento (Prazo: anteriormente à supressão, durante vigência da LI);

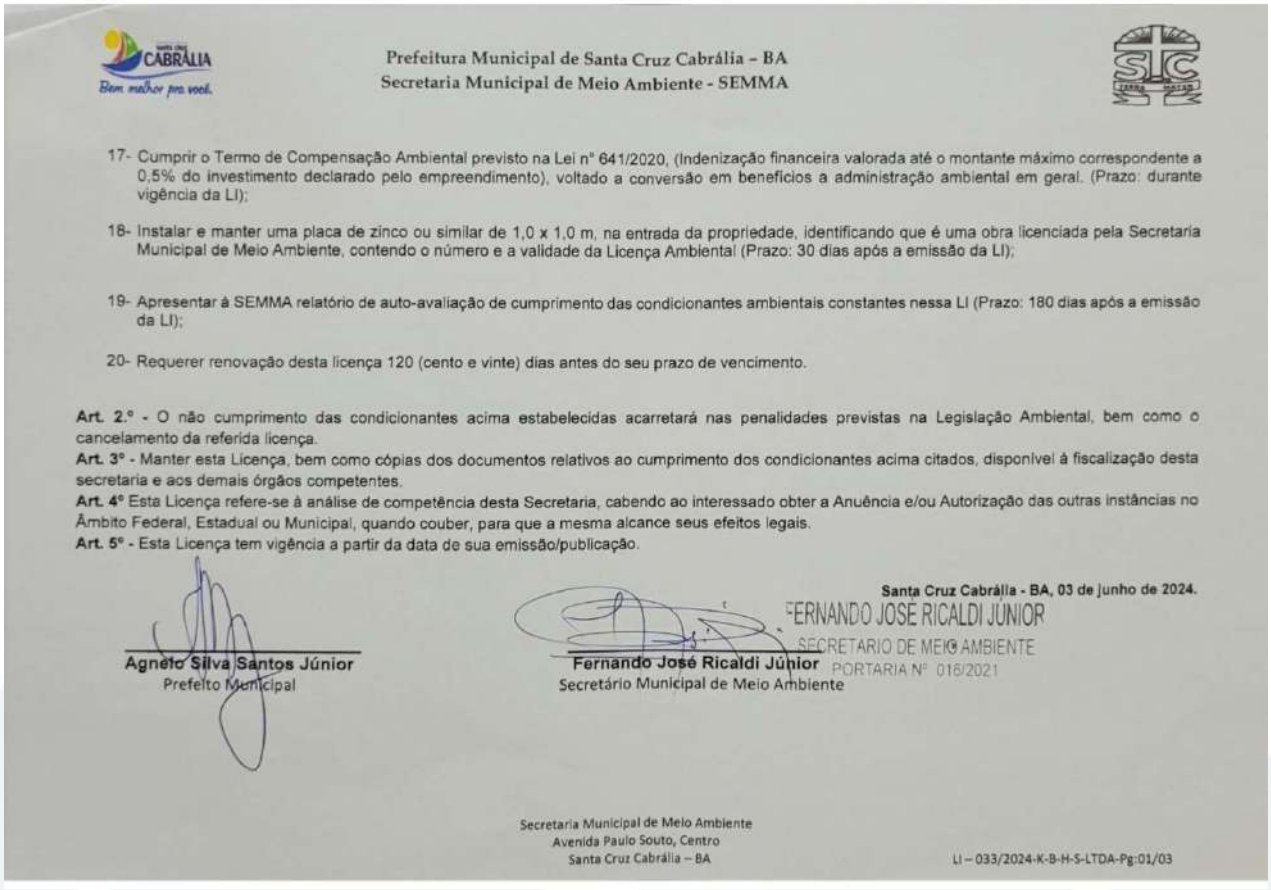
14- Executar Programa de Educação Ambiental (PEA), conforme orientações da SEMMA e Art. 4º, parágrafo único, da Resolução CEPRAM nº 4.610/2018 e sua alteração Resolução CEPRAM 4.671/2019, por meio do documento técnico orientador para o desenvolvimento da condicionante de educação ambiental na regulação ambiental, amparada pela Lei Federal nº 9.795 de 27 de abril de 1999 (Prazo: durante vigência da LI);

15- Não realizar intervenções nas áreas de preservação permanente- APP, presentes na propriedade, conforme disposto no Código Florestal (Lei federal nº 12.651). (Prazo: durante a vigência da LI e posteriores);

16- Monitorar a qualidade dos recursos hídricos durante a fase de implantação e operação do empreendimento. (Prazo: durante vigência da LI e nas posteriores).

Secretaria Municipal de Meio Ambiente
Avenida Paulo Souto, Centro
Santa Cruz Cabrália – BA

LI – 033/2024-K-B-H-S-LTDA-Pg:01/03



Prefeitura Municipal de Santa Cruz Cabrália – BA
Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SEMMA

17- Cumprir o Termo de Compensação Ambiental previsto na Lei nº 641/2020, (Indenização financeira valorada até o montante máximo correspondente a 0,5% do investimento declarado pelo empreendimento), voltado a conversão em benefícios a administração ambiental em geral. (Prazo: durante vigência da LI);

18- Instalar e manter uma placa de zinco ou similar de 1,0 x 1,0 m, na entrada da propriedade, identificando que é uma obra licenciada pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, contendo o número e a validade da Licença Ambiental (Prazo: 30 dias após a emissão da LI);

19- Apresentar à SEMMA relatório de auto-avaliação de cumprimento das condicionantes ambientais constantes nessa LI (Prazo: 180 dias após a emissão da LI);

20- Requerer renovação desta licença 120 (cento e vinte) dias antes do seu prazo de vencimento.

Art. 2.º - O não cumprimento das condicionantes acima estabelecidas acarretará nas penalidades previstas na Legislação Ambiental, bem como o cancelamento da referida licença.
Art. 3º - Manter esta Licença, bem como cópias dos documentos relativos ao cumprimento dos condicionantes acima citados, disponível à fiscalização desta secretaria e aos demais órgãos competentes.
Art. 4º Esta Licença refere-se à análise de competência desta Secretaria, cabendo ao interessado obter a Anuência e/ou Autorização das outras instâncias no Âmbito Federal, Estadual ou Municipal, quando couber, para que a mesma alcance seus efeitos legais.
Art. 5º - Esta Licença tem vigência a partir da data de sua emissão/publicação.

Santa Cruz Cabrália - BA, 03 de junho de 2024.

Agnelo Silva Santos Júnior
Prefeito Municipal

FERNANDO JOSÉ RICALDI JÚNIOR
SECRETÁRIO DE MEIO AMBIENTE
PORTARIA Nº 016/2021

Fernando José Ricaldi Júnior
Secretário Municipal de Meio Ambiente

Secretaria Municipal de Meio Ambiente
Avenida Paulo Souto, Centro
Santa Cruz Cabrália – BA

LI – 033/2024-K-B-H-S-LTDA-Pg:01/03

Assinado digitalmente por:
ROBERIO COUTO DE JESUS
CPF: 450.690.855-49
Data: 20/08/2025 21:19:33 -03:00

Assinado digitalmente por:
JARDEL CARDOZO COUTO
CPF: 002.435.545-32
Data: 20/08/2025 21:26:34 -03:00

Assinado digitalmente por:
SIMONE SANTINI
CPF: 292.680.998-02
Data: 20/08/2025 21:30:41 -03:00

Assinado digitalmente por:
ANA CAROLINA BRIANTE EILER
CPF: 420.428.228-84
Data: 20/08/2025 21:56:04 -03:00

Assinado digitalmente por:
GEDEL PEREIRA DO COUTO
CPF: 021.392.865-53
Data: 20/08/2025 22:49:04 -03:00

Assinado digitalmente por:
AURISMACIA DE AZEVEDO LIMA COUTO
CPF: 750.005.555-20
Data: 20/08/2025 22:53:05 -03:00

ANEXO V

Demonstrações Financeiras da Devedora referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

VCA

CONSTRUTORA E INCORPORADORA

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

2024







SOMOS **FEITOS** DE **ENTREGA!**

CONTEÚDO

SUMÁRIO

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 4
Divisão dos Negócios 5
Portfólio de Produtos 6
Expansão: 6
Projeto UNI 6
Rede YAH! 7
Governança e Compromisso VCA 8
Cenário Macroeconômico 9
Desempenho Operacional 10
RELATÓRIO DOIS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS 11
BALANÇOS PATRIMONIAIS 16
DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS 18
DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO 19
DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA 20
NOTAS EXPLICATIVAS 22
1. Contexto operacional 22
2. Apresentação das Demonstrações Financeiras 23
3. Informações por segmento 26
4. Caixa e equivalentes de caixa 29
5. Títulos e valores mobiliários 29
6. Contas a receber de clientes 30
7. Estoque de imóveis 33
8. Investimentos em participações societárias 34
9. Fornecedores 38

10. Empréstimos e financiamentos 40
11. Obrigações tributárias 43
12. Transações com partes relacionadas 44
13. Provisão para garantia 47
14. Provisão para demandas judiciais 48
15. Patrimônio líquido 49
16. Receita operacional líquida 50
17. Custos e despesas operacionais 50
18. Receitas e despesas financeiras 51
19. Gestão de riscos e instrumentos financeiros 51
20. Informações e Compromissos 55
21. Transações que não afetam caixa e equivalentes de caixas e conciliação das atividades de financiamento 56
22. Adoção de novas normas e futuras normas 56
23. Políticas Contábeis Materiais 57
24. Eventos Subsequentes 73

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

VCA Construtora Ltda. e Coligadas

INTRODUÇÃO

O ano de 2024 foi um período de avanços estratégicos e consolidação da posição da VCA Construtora Ltda. ("VCA Construtora" ou "Empresa") no mercado imobiliário. A Empresa manteve sua trajetória de crescimento sustentável, ampliando sua presença em diversas regiões e fortalecendo seu modelo de negócios baseado na diversificação dos segmentos de atuação. O foco estratégico esteve na eficiência operacional, na expansão territorial e na oferta de produtos inovadores alinhados às necessidades do mercado.

A VCA Construtora obteve um volume geral de vendas (VGV) de R$ 1.053.175 (um bilhão e cinquenta e três mil, cento e setenta e cinco), representando um crescimento de 110,43% em relação ao ano anterior. Esse resultado foi impulsionado por uma estratégia comercial bem-definida, um posicionamento assertivo de preços e um mercado favorável para novos lançamentos. O planejamento estratégico priorizou a maximização da rentabilidade dos empreendimentos e a adequação dos produtos à realidade econômica e social dos clientes.

As vendas foram distribuídas entre os diferentes segmentos de atuação da empresa, com destaque para o negócio praia, que apresentou um crescimento de 24,62 vezes em relação a 2023, reflexo de uma estratégia voltada para a segunda residência, investimento em short stay e em um modelo de negócio disruptivo. No segmento residencial, a VCA Construtora lançou diversos empreendimentos, dentro da sua estratégia de atender média cidades do Nordeste, ampliando a presença geográfica da Companhia e buscando uma fonte de crescimento que seja duradoura e rentável para o futuro. Além disso, a adoção de novas tecnologias e metodologias construtivas contribuiu para a otimização dos custos e redução dos prazos de entrega.

O preço médio das unidades vendidas atingiu R$ 215 (duzentos e quinze mil, cento e cinquenta e três), refletindo a valorização dos produtos e uma estratégia de precificação alinhada às condições macroeconômicas e à capacidade de compra do consumidor. A margem bruta atingiu 48,05%, impulsionada pela otimização dos custos de construção e maior eficiência no canteiro de obras. O EBITDA ajustado alcançou R$ 223.770 (duzentos e vinte e três, setecentos e setenta mil), reforçando a rentabilidade do negócio e a capacidade de investimento da empresa para os próximos ciclos.

TABELA DE CÁLCULO EBITDA AJUSTADO 2024	
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	203.432
DESPESAS FINANCEIRAS	17.334
RECEITAS FINANCEIRAS	(4.546)
PROVISÃO DE IRPJ/CSLL	5.108
RESULTADOS NÃO RECORRENTES	-
DEPRECIAÇÃO	2.442
EBITDA AJUSTADO	223.770
Em milhares de reais	

Divisão dos Negócios

A estrutura de negócios da VCA Construtora é segmentada em três pilares estratégicos, permitindo uma gestão eficiente e alinhada às particularidades de cada segmento:

1. Residencial: Voltado para a incorporação de empreendimentos habitacionais, abrangendo desde produtos econômicos dentro do programa Minha Casa Minha Vida até empreendimentos de médio e alto padrão. Esse segmento continua sendo um dos principais motores de crescimento da empresa, representando 71,76% do VGV total em 2024. A estratégia no segmento inclui a diferenciação dos produtos por meio de tecnologia, design inovador e experiência do cliente aprimorada.

2. Praia: Segmento focado em empreendimentos localizados no litoral, voltados para segundas residências e investimentos em turismo. Em 2024, foram vendidas 984 unidades nesse segmento, consolidando a presença da VCA em regiões estratégicas e aproveitando o crescimento do mercado de imóveis voltados para lazer e investimento. A participação do braço praia chegou a 28,23% das vendas da empresa em 2024 e com um potencial enorme, conforme detalhado no capítulo Rede Yah.

Essa segmentação permite uma análise detalhada da performance operacional e financeira, garantindo tomadas de decisões mais assertivas e melhor alocação de capital, otimizando a rentabilidade dos negócios.

Portfólio de Produtos

A VCA Construtora possui um portfólio diversificado, estruturado para atender diferentes perfis de clientes e regiões. As marcas da empresa são organizadas conforme tipologia, público-alvo e localização:

- DON, DONA, Luggi, Verso, Duque, Conde, Velli, Bellator, Bem, Baron, entre outras.
- Cada marca representa um posicionamento estratégico e agrega valor à percepção do consumidor, diferenciando os produtos no mercado. A segmentação do portfólio permite que a empresa atenda tanto clientes de baixa renda, com soluções acessíveis e financiamento facilitado, quanto consumidores que buscam produtos diferenciados e alto padrão de acabamento.

O desenvolvimento de produtos segue diretrizes rígidas de qualidade, inovação e sustentabilidade, garantindo entregas que superem as expectativas dos clientes e mantenham a empresa competitiva no setor. Além disso, a empresa investe continuamente em pesquisa e desenvolvimento para incorporar novas tecnologias e soluções construtivas que agreguem valor aos empreendimentos.

Expansão:

A VCA Construtora segue um plano de expansão sólido e estruturado, visando ampliar sua presença no mercado imobiliário de maneira sustentável. Em 2025, a empresa pretende expandir sua atuação para 9 novas cidades, alcançando um total de 20 cidades. O foco dessa expansão está em cidades médias do interior do Nordeste, regiões historicamente pouco atendidas pelas grandes incorporadoras, mas com alto potencial de crescimento e demanda habitacional crescente.

O VGV projetado para 2025 é de R$ 3 bilhões de reais e o preço médio projetado para as novas vendas de R$ 236. A estratégia de expansão considera fatores como viabilidade econômica, demanda local, disponibilidade de terrenos estratégicos e parcerias com agentes financeiros, garantindo a sustentabilidade do crescimento da empresa de forma diversificada e rentável.

Projeto UNI

O Projeto UNI é uma iniciativa inovadora da VCA Construtora, desenvolvida para atender um segmento do mercado imobiliário historicamente negligenciado: famílias com renda de até um salário-mínimo. Esse projeto representa um passo estratégico importante para a Empresa, reforçando seu compromisso com a inclusão habitacional e a oferta de moradias dignas, sem renunciar à qualidade e da segurança.

O Projeto UNI foi concebido para proporcionar uma solução habitacional acessível, permitindo que famílias deixem o aluguel para conquistar a casa própria. Os empreendimentos incorporados sob essa marca serão condomínios planejados, equipados com áreas de lazer completas, infraestrutura e sistemas de segurança, criando um ambiente acolhedor e seguro para seus moradores.

Em termos estratégicos, o Projeto UNI vai além do aspecto social: ele está alinhado ao planejamento de crescimento sustentável da VCA Construtora. A meta é o lançamento de mais de 6.000 unidades habitacionais até o final de 2025, distribuídas em 12 empreendimentos imobiliários. Essa estratégia deve resultar em um VGV (Valor Geral de Vendas) próximo a R$ 1 bilhão no período, consolidando o projeto como um dos pilares fundamentais para o crescimento da Empresa.

Outro diferencial competitivo do Projeto UNI está na eficiência operacional e na rigorosa gestão de custos. A VCA Construtora estruturou um modelo otimizado de construção, focado em processos enxutos, o que possibilita o lançamento dos empreendimentos com uma margem líquida entre 25% e 30%. Esse patamar de rentabilidade reforça a capacidade da empresa de manter margens elevadas mesmo ao atuar em um segmento de entrada, equilibrando impacto social e retorno financeiro.

Rede YAH!

A Rede YAH! é um projeto inovador idealizado pela VCA Construtora, que visa transformar o conceito de propriedade de casas de praia no litoral nordestino do Brasil. Diferentemente de modelos de multipropriedade, a YAH! oferece aos clientes a posse integral de um imóvel à beira-mar, com acesso a uma rede de hospitalidade que proporciona serviços de resort e comodidades hoteleiras durante todo o ano.

Além de possibilitar o uso pessoal, os proprietários podem alugar seus imóveis sem se preocupar com a gestão, já que a YAH! cuida de todo o processo, desde o primeiro contato até os detalhes finais com os hóspedes.

As metas da Rede Yah no que tange a incorporação dos imóveis são ambiciosas, sendo um total de 50 empreendimentos espalhados no Nordeste do Brasil até 2030. O VGV médio de um empreendimento da Rede Yah é de R$ 135.000 (cento e trinta e cinco milhões de reais) com ticket médio de 323 (trezentos e vinte e dois mil, novecentos e sessenta e três reais) e margem líquida superior a 40% sobre a receita liquida.

Governança e Compromisso VCA

A VCA Construtora está firmemente comprometida com o fortalecimento de sua governança corporativa, consolidando práticas que promovem a transparência, a ética e a sustentabilidade em todas as suas operações. Em linha com essa visão estratégica, a empresa planeja, em 2025, a transição para o modelo de sociedade anônima (S.A.), um marco significativo que reforça nosso compromisso em aprimorar cada vez mais os processos decisórios, retirando aspectos personalíssimos e garantindo que as decisões sejam pautadas por critérios técnicos, estratégicos e coletivos.

A evolução da governança da VCA vem sendo construída ao longo dos últimos anos. Em 2022, realizamos nossa primeira auditoria em caráter de revisão com a RSM Brasil, estabelecendo um padrão mais rigoroso de controle e transparência. Dando continuidade a esse movimento, nossos balanços de 2023 e 2024 foram auditados de forma completa (full audit) pela KPMG Auditores Independentes, uma das quatro maiores firmas de auditoria do mundo (Big Four).

Ao longo de 2024, a VCA investiu de forma consistente no desenvolvimento de conhecimento técnico e na construção de processos robustos, objetivando a organização das atividades, a segurança das informações internas e a proteção dos dados dos nossos clientes. Acreditamos que a governança não é apenas um requisito regulatório, mas um pilar fundamental para gerar confiança junto aos nossos stakeholders, fortalecendo o relacionamento com investidores, parceiros comerciais, instituições financeiras e colaboradores.

Como parte desse processo contínuo de aprimoramento, estamos em fase avançada de implantação de políticas essenciais à boa governança corporativa, como:

- Política de ESG (Ambiental, Social e Governança): voltada para integrar práticas sustentáveis em nossa cadeia produtiva, promovendo impacto positivo nas comunidades onde atuamos e mitigando riscos ambientais.
- Política de Integridade: estabelece diretrizes claras sobre ética nos negócios, conduta empresarial e conformidade com leis e regulamentos.
- Canal de Denúncias: ferramenta segura e confidencial para que colaboradores, clientes e parceiros possam reportar eventuais irregularidades, reforçando a cultura de ética e transparência.
- Compliance e Governança: implementação de mecanismos de controle que asseguram a conformidade com normas internas e externas, além da avaliação constante de riscos corporativos.

Além disso, a VCA vem fortalecendo departamentos estratégicos que atuam diretamente no suporte à governança e ao crescimento sustentável da empresa:

- OPAC (Planejamento, Acompanhamento e Controle das Obras): responsável por garantir que os projetos sejam executados dentro dos prazos, orçamentos e padrões de qualidade estabelecidos, promovendo eficiência operacional.
- Controladoria: focada em auditorias internas, gestão de riscos e inteligência financeira, assegurando a confiabilidade das informações contábeis e a análise criteriosa da performance da Empresa.

Essas iniciativas refletem o compromisso da VCA Construtora em evoluir continuamente, alinhando sua estrutura de governança às melhores práticas do mercado e reforçando sua responsabilidade com a geração de valor sustentável para todos os públicos com os quais interage.

Cenário Macroeconômico

A Administração da VCA Construtora acompanha de forma contínua e estratégica as questões macroeconômicas, compreendendo que o segmento imobiliário é altamente sensível ao ambiente econômico do país. Aspectos como taxa de juros, inflação, aquecimento da economia e índices de desemprego influenciam diretamente a dinâmica de vendas, o acesso ao crédito pelos clientes e os custos operacionais da Empresa.

Além dos indicadores clássicos, a empresa também monitora fatores específicos do setor, como o saldo da poupança, que afeta diretamente a disponibilidade de recursos para o financiamento habitacional, e notícias relacionadas a programas governamentais, especialmente aqueles voltados para habitação popular, como o programa Minha Casa Minha Vida.

Embora o cenário externo continue desafiador, com pressões inflacionárias globais e incertezas políticas em diversos mercados, o Brasil mantém um expressivo déficit habitacional, o que reforça a resiliência e a relevância da indústria da construção civil. Esse setor, além de suprir uma demanda social crucial, é historicamente uma das maiores fontes de emprego no país, servindo como um importante motor para a economia nacional.

Dessa forma, a VCA Construtora avalia que o atual contexto macroeconômico não representa um obstáculo para os planos de expansão da Empresa. Pelo contrário, há uma compreensão clara de que o crescimento sustentável do setor é de interesse público e estratégico para o desenvolvimento do país, o que gera um ambiente relativamente favorável para investimentos de longo prazo.

Outro aspecto relevante é a amplitude do portfólio da VCA, que inclui empreendimentos de diferentes segmentos — desde projetos populares, como o Projeto UNI, até empreendimentos de médio e alto padrão. Essa diversificação proporciona à empresa uma flexibilidade estratégica, permitindo ajustes rápidos de rota em caso de desaquecimento da demanda em uma determinada faixa de consumidores, seja por impacto da alta dos juros ou pela retração econômica.

Desempenho Operacional

O ano de 2024 foi marcado por um sólido desempenho operacional da VCA Construtora. A margem bruta atingiu 48,05%, refletindo a estratégia eficiente de verticalização de diversas etapas do processo produtivo, o que garante maior controle sobre custos e prazos.

Outro ponto relevante foi a evolução dos indicadores de SG&A (Selling, General and Administrative Expenses). As despesas operacionais apresentaram uma redução em termos relativos ao faturamento, evidenciando um ganho de eficiência e contribuindo diretamente para a melhoria das margens da empresa. O SG&A em 2024 ficou em 8,84% no resultado consolidado, frente a 13% no consolidado de 2023.

A margem operacional, resultado da combinação entre a margem bruta e as despesas fixas operacionais, manteve-se em um alto patamar, alinhada ao planejamento estratégico da Empresa. A gestão eficaz dos custos e a disciplina financeira reforçam a capacidade da VCA de sustentar sua rentabilidade, mesmo em um cenário macroeconômico desafiador. O lucro líquido da Empresa referente aos controladores foi de 34,06% em 2024, frente a 35,43% em 2023.

KPMG Auditores Independentes Ltda.
Av. Tancredo Neves, 2.539, 23º andar
Salas 2.308 a 2.312 - Caminho das Árvores
Edifício CEO Salvador Shopping - Torre Londres
41820-021 - Salvador/BA - Brasil
Telefone +55 (71) 3273-7350
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Cotistas e Diretores da
VCA Construtora Ltda.
Vitória da Conquista - Bahia

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da VCA Construtora Ltda. (Empresa), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da VCA Construtora Ltda. em 31 de dezembro de 2024, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Empresa e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

Ênfase - Incorporação imobiliária

Conforme descrito na nota explicativa 2.1 as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Empresa quanto a aplicação do CPC 47 – Receita de contrato com cliente, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Reconhecimento de Receita - Estimativa dos custos de construção e percentual de conclusão da obra ("POC") - Consolidado

Veja a Nota 16 e 23.4 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Principais assuntos de auditoria	Como auditoria endereçou esse assunto
As controladas e coligadas da Empresa efetuam o reconhecimento de suas receitas de vendas de unidades imobiliárias não concluídas ao longo do tempo, conforme o entendimento da Empresa quanto à aplicação do CPC 47 – Receita de contrato com cliente, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018. A mensuração do progresso para cumprimento da obrigação de performance é definida com base no Percentual de Conclusão da Obra ("POC" - Percentage of completion), apurado na mesma proporção dos custos efetivamente incorridos em relação ao custo total orçado de cada projeto (obra). A estimativa do custo orçado e a respectiva evolução da obra, utilizados como base para a determinação do progresso da obrigação de performance e, consequentemente, do montante de receitas a serem reconhecidas, está sujeita a um nível maior de incerteza. Devido ao volume de transações, relevância e incertezas envolvidas nas estimativas de custo total e a incorrer, estágio de conclusão das unidades imobiliárias (custo incorrido sobre o custo orçado), bem como o potencial impacto desse assunto sobre o reconhecimento de receita nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Empresa, consideramos esse assunto significativo para nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: - Inspecionar as formalizações das aprovações de orçamento dos empreendimentos existentes no exercício 2024. - Através de procedimentos analíticos, identificar as variações ocorridas no custo orçado durante o exercício e avaliar a natureza e razoabilidade destas variações por meio de inspeção da revisão e aprovação dos orçamentos que sofreram atualização. - Efetuar uma seleção com base amostral para confrontar os custos incorridos com a respectiva documentação comprobatória, incluindo contratos de prestação de serviços e notas fiscais. - Recalcular a receita de incorporação imobiliária, considerando as vendas efetivas com o percentual de evolução da obra. - Avaliar se as divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, estão de acordo com os requerimentos das normas contábeis aplicáveis e se consideram as informações relevantes.

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

	Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima sumarizados, consideramos que o reconhecimento da receita e as respectivas divulgações são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório dos auditores

A administração da Empresa é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Empresa continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Empresa e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Empresa e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Empresa e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Empresa e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Planejamos e executamos a auditoria do grupo para obter evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou unidades de negócios do grupo como base para formar uma opinião sobre as demonstrações financeiras do grupo. Somos responsáveis pela direção, supervisão e revisão do trabalho de auditoria executado para os propósitos da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Salvador, 31 de maio de 2025.

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC SP-014428/F-7



Diego Feliciano Irineu
Contador CRC 1SP223212/O-2

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023 (Em milhares de reais – R$)

	Nota	Controladora		Consolidado	
ATIVOS		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	9.188	586	10.856	1.429
Títulos e Valores Mobiliários	5	5	5.149	4.416	5.287
Contas a receber de clientes	6	2.242	3.054	389.350	196.773
Estoque de imóveis	7	2.570	4.907	84.973	75.061
Impostos a recuperar		-	1	7	70
Outros Ativos		497	164	26.012	12.934
Total do ativo circulante		14.502	13.861	515.614	291.554
Não Circulante					
Títulos e Valores Mobiliários	5	10.812	796	23.794	796
Contas a receber de clientes	6	12.776	16.396	221.744	137.905
Estoque de imóveis	7	23.089	26.399	33.282	42.603
Outros Ativos		6.475	50	11.105	127
Contas Correntes com empresas Ligadas	12	107.550	36.490	8.170	8.127
Investimentos em participações societárias	8	489.299	278.253	-	-
Propriedades para investimento		78	78	78	78
Imobilizado		14.209	7.992	15.948	9.232
Total do ativo não circulante		664.288	366.454	314.121	198.868
TOTAL DO ATIVO		678.790	380.315	829.735	490.422

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023 (Em milhares de reais – R$)

	Nota	Controladora		Consolidado	
PASSIVOS		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Circulante					
Fornecedores	9	2.895	4.082	37.351	21.240
Empréstimos e financiamentos	10	15.667	5.534	26.267	19.106
Adiantamento de clientes		57	53	9.247	19.967
Contas Correntes com empresas ligadas	12	108.784	72.637	15.038	15.847
Obrigações sociais e trabalhistas		50	1.736	109	4.806
Obrigações tributárias	11	217	409	23.196	14.789
Imposto de renda e contribuição social	11	55	63	2.555	587
Juros sobre capital próprio e dividendos a pagar		-	668	-	5.493
Arrendamento a Pagar		689	701	704	701
Outros Passivos Circulantes		713	97	9.560	805
Total do passivo circulante		129.127	85.980	124.027	103.341
Não Circulante					
Fornecedores	9	14.304	16.221	85.651	55.961
Empréstimos e financiamentos	10	124.940	46.941	164.408	68.451
Obrigações tributárias	11	718	374	10.298	2.303
Imposto de renda e contribuição social	11	448	449	5.726	5.493
Provisão para garantias	13	-	-	6.148	2.792
Provisão para demandas judiciais	14	127	505	680	1.083
Participações em controladas e coligadas	12	3.093	3.396	-	-
Arrendamento a pagar		27	788	27	787
Outros passivos não circulantes		-	1	45	2.453
Total do passivo não circulante		143.657	68.675	272.983	139.323
Patrimônio Líquido	15				
Capital social		16.000	14.000	16.000	14.000
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	1.990	-	1.990
Reservas de Lucros		390.006	209.670	390.006	209.670
Total do patrimônio líquido		406.006	225.660	406.006	225.660
Participação de acionistas não controladores		-	-	26.719	22.098
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		678.790	380.315	829.735	490.422

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

(Em milhares de reais – R$)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receita operacional líquida	16	8.210	8.734	567.505	319.817
Custo dos produtos vendidos	17	(6.646)	(1.803)	(294.779)	(133.334)
Lucro bruto		1.564	6.931	272.726	186.483
Despesas gerais e administrativas	17	(21.280)	(25.477)	(27.214)	(30.077)
Despesas com vendas	17	(2.237)	(1.905)	(22.785)	(11.528)
Provisão perda estimada de créditos duvidosos	17	(385)	(80)	(9.824)	(3.264)
Outras receitas (despesas) operacionais		(278)	(789)	8.425	(8)
Equivalência patrimonial	8	216.644	131.292	-	-
Resultado antes das receitas (despesas) financeiras líquidas e impostos		194.028	109.972	221.328	141.606
Receitas financeiras	18	2.699	9.799	4.546	12.327
Despesas financeiras	18	(3.052)	(6.439)	(17.334)	(12.467)
Resultado financeiro		(353)	3.360	(12.788)	(140)
Lucro antes imposto de renda e da contribuição social		193.675	113.332	208.540	141.466
Imposto de renda e contribuição social		(378)	(371)	(5.108)	(7.670)
Lucro líquido do exercício		193.297	112.961	203.432	133.796
Participação de acionistas não controladores		-	-	(10.135)	(20.835)
Lucro líquido do exercício atribuível aos controladores		193.297	112.961	193.297	112.961
Outros Resultados Abrangentes		-	-	-	-
Resultado abrangente do exercício		193.297	112.961	203.432	133.796
Resultado abrangente acionistas não controladores		-	-	(10.135)	(20.835)
Resultado abrangente do exercício		193.297	112.961	193.297	112.961

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023 (Em milhares de reais – R$)

	Nota 15	Capital Social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Reserva de Lucros	Reserva Legal	Resultado do Exercício	Total Controladora	Não Controladores	Total Consolidado
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022		15.000	1.990	55.625	72.151	-	144.765	10.347	155.112
Cisão Parcial de Bens com redução de capital social (Nota 1)		(1.000)	-	(31.368)	-	-	(32.368)	-	(32.368)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	112.961	112.961	20.835	133.796
Distribuição de dividendos		-	-	(3.361)	-	-	(3.361)	(5.421)	(8.782)
Ganho / Perda de Participação		-	-	3.663	-	-	3.663	(3.663)	-
Constituição de Reservas		-	-	112.961	-	(112.961)	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023		14.000	1.990	137.520	72.151	-	225.660	22.098	247.758
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	193.297	193.297	10.135	203.432
Aumento de capital (Nota 15)		2.000	(1.990)	(10)	-	-	-	-	-
Distribuição de dividendos		-	-	(12.951)	-	-	(12.951)	(5.514)	(18.465)
Constituição de Reservas		-	-	193.297	-	(193.297)	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024		16.000	-	317.856	72.151	-	406.006	26.719	432.726

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA EXERCÍCIO FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

(Em milhares de reais – R$)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS					
Lucro líquido do exercício		193.297	112.961	203.432	133.796
Ajustes para:					
Depreciação e amortização	17	2.240	1.663	2.442	1.852
Resultado de equivalência patrimonial	8	(216.644)	(131.292)	-	-
Juros sobre empréstimos e financiamentos	10.1	2.313	5.380	15.927	11.318
Ajuste a valor presente	6	-	-	56.267	21.808
Provisão para garantia		-	-	3.356	(1.426)
Provisão para distrato		(39)	108	6.620	1.392
Provisão para demandas judiciais	14	(378)	505	(403)	1.083
Provisão para perdas esperadas com créditos	6	385	80	9.824	3.264
Rendimento sobre aplicação financeira, líquida		(2.651)	5.067	(3.438)	5.151
Imposto de Renda e Contribuição Social		378	371	5.108	7.670
Outros		(9)	(428)	(9)	1.421
		(21.108)	(5.585)	299.126	187.329
Variações nos ativos - (Aumento) redução					
Contas a receber de clientes		4.088	(2.202)	(351.523)	(150.361)
Estoques		5.645	(12.962)	1.804	(10.539)
Tributos a recuperar		1	(1)	63	(70)
Outros ativos		(6.759)	2.628	(33.232)	3.092
		2.975	(12.537)	(382.888)	(157.878)
Variações nos passivos - Aumento (redução)					
Fornecedores		(3.104)	(2.130)	54.978	(3.302)
Obrigações sociais e trabalhistas		(1.686)	(92)	(4.697)	(1.833)
Obrigações tributárias		(34)	(624)	15.416	3.893
Adiantamento de clientes		4	53	(10.720)	(15.604)
Outros passivos		615	(1.318)	6.347	(5.356)
		(4.205)	(4.111)	61.324	(22.202)
Caixa gerado pelas (utilizado nas) atividades operacionais		(22.338)	(22.233)	(22.438)	7.249
Imposto de renda e contribuição social - pagamentos		(201)	(131)	(1.921)	(131)
Pagamento de juros e encargos	10	(10.080)	(3.165)	(26.850)	(4.749)
Fluxo de caixa líquido proveniente das (utilizado nas) atividades operacionais		**(32.619)**	**(25.529)**	**(51.209)**	**2.369**
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO					
Resgates de aplicação financeiras		7.795	16.764	4.309	94.042
Captações de aplicação financeiras		(10.016)	(19.258)	(22.998)	(96.635)
Adições em propriedades para investimento		-	36	-	36
Adições no imobilizado e intangível		(8.457)	(2.038)	(9.158)	(2.795)
Fluxo de caixa utilizado nas atividades de investimento		**(10.678)**	**(4.496)**	**(27.847)**	**(5.352)**

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA EXERCÍCIO FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023
(Em milhares de reais – R$)

FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO					
Captações de debêntures, empréstimos e financiamentos	10	77.363	5.633	150.818	47.187
Amortização de empréstimos e financiamentos	10	(26.761)	(4.621)	(45.803)	(37.196)
Transação com parte relacionada líquida		15.679	31.428	8.174	598
Pagamento de arrendamentos		(773)	(734)	(757)	(734)
Dividendos pagos, líquido		(13.609)	(3.362)	(23.949)	(8.782)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento		**51.899**	**28.344**	**88.483**	**1.073**
Aumento (Redução) líquida em caixa e equivalentes de caixa no exercício		**8.602**	**(1.681)**	**9.427**	**(1.910)**
Demonstração da variação do caixa e equivalentes de caixa					
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		586	2.270	1.429	3.343
Caixa referente a cisão		-	(3)	-	(3)
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		9.188	586	10.856	1.429
Aumento (Redução) do caixa e equivalentes de caixa		**8.602**	**(1.681)**	**9.427**	**(1.910)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

NOTAS EXPLICATIVA ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 - (Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

Constituída em 03/05/2012, a VCA Construtora Ltda. ("VCA Construtora", "VCA" ou "Empresa"), quando em conjunto com suas controladas "Grupo", é uma sociedade por quotas de responsabilidade limitada, com sede à Avenida Olivia Flores, 1265, Andar 3, Candeias, Vitória da Conquista, BA, CEP 45028610, Brasil.

Tem como atividades preponderantes a incorporação e construção de imóveis residenciais, bairros planejados e Smart Cities, isoladamente ou em conjunto com outras empresas. Bem como a participação em outras sociedades. Atualmente, a Empresa tem atividades nos estados, da Bahia, Minas Gerais e Pernambuco, tendo seu capital fechado.

Durante os 5 anos de experiência em incorporação e construção de empreendimentos populares, desenvolveu um agressivo trabalho comercial, estrutura horizontalizada e um processo construtivo, padronizado e industrial, o que tem viabilizado a construção de empreendimentos com destacada eficiência operacional.

O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária com participação de parceiros é realizado por intermédio de Sociedades de Propósito Específico (SPE), nas quais a VCA figura geralmente como sócia líder e administradora. Desde 2017 a Empresa tem desenvolvido projetos para as classes A, B, C e D do mercado imobiliário nos estados de Bahia, Minas Gerais e Pernambuco.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas com base na continuidade operacional, que pressupõe que a entidade conseguirá cumprir suas obrigações de pagamentos decorrentes de empréstimos bancários conforme os prazos divulgados na nota explicativa 10 e 19.

1.1 Cisão Parcial

Em 17 de novembro de 2023 a VCA efetuou um processo de cisão parcial de ativos no qual decidiu ceder todos os ativos da filial da Empresa referente aos ativos da operação da Eco Beach Resort para a empresa VCA ECO BEACH EMPREENDIMENTOS LTDA. A transação resultou em uma redução do capital social no montante de R$ 1.000. O grupo considerou que a transação foi efetuada entre empresas que possuem os mesmos controladores e, portanto, a transação foi registrada a custo não sendo registrados ganhos ou perdas referentes a essa operação. Abaixo estão os valores cindidos.

A decisão sobre a cisão se deu em função dos seguintes motivos:

- Segmentação de Atividades: separar as atividades que eram inerentes a filial da empresa VCA Construtora, visando facilitar a administração e gestão desses recursos.
- Racionalização Operacional: A cisão resultaria em uma maior eficiência operacional ao permitir que cada unidade de negócio tenha sua própria estrutura de gestão, operações e recursos dedicados. Levando a uma melhor alocação de recursos e a uma resposta mais ágil às demandas específicas da VCA Construtora.
- Foco estratégico: A separação das atividades em unidades independentes permite que a administração concentre seus esforços e recursos em áreas específicas de interesse estratégico.

	17/11/2023
Caixa e equivalentes de caixa	3
Contas a receber de clientes	5.686
Estoque de imóveis	28.144
Outros ativos	5
Propriedades para investimento	2.245
Total do ativo	36.083
Fornecedores	(3.000)
Obrigações tributárias	(348)
Obrigações sociais e trabalhistas	(67)
Outros passivos circulantes	(300)
Capital social	(1.000)
Reservas de lucros	(31.368)
Total do passivo e patrimônio líquido	(36.083)

Considerando que a operação foi efetuada com os sócios da VCA Construtora, não foi reconhecido ganhos ou perdas na referida operação.

2. Apresentação das Demonstrações Financeiras

2.1 Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas e estão apresentadas conforme práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo CPC – Comitê de Pronunciamentos Contábeis, referendados pela CVM – Comissão de Valores Mobiliários, especificamente sobre os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades

imobiliárias seguem o entendimento da administração do Grupo, alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

A emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram autorizadas pela Administração em 31 de maio de 2025

O Grupo aplicou as políticas contábeis descritas abaixo de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nestas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, salvo indicação ao contrário.

2.2 Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas da VCA incluem as demonstrações financeiras da controladora, de suas controladas diretas e indiretas. A Empresa controla uma entidade quando está exposta ou tem direito a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade. A existência e os efeitos de potenciais direitos de voto, que são atualmente exercíveis ou conversíveis, são levados em consideração ao avaliar se a Empresa controla outra entidade. As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido e deixam de ser consolidadas a partir da data em que o controle cessa. As práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme em todas as controladas incluídas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Empresa. Na consolidação, saldos e transações intragrupo, e quaisquer receitas ou despesas não realizadas derivadas de transações intragrupo, são eliminados (nota 12).

O Grupo elegeu mensurar qualquer participação de não-controladores inicialmente pela participação proporcional nos ativos líquidos identificáveis da adquirida na data de aquisição. As mudanças nas participações da Empresa em controladas que não resultem em perda do controle da Empresa sobre as controladas são registradas como transações de capital. Os saldos contábeis das participações da Empresa e de não controladores são ajustados para refletir mudanças em suas respectivas participações nas controladas. A diferença entre o valor com base no qual as participações não controladoras são ajustadas e o valor justo das contraprestações pagas ou recebidas é registrada diretamente no patrimônio líquido e atribuída aos proprietários da Empresa.

2.2.1 Relação de entidades controladas

Demonstramos a seguir a lista das empresas controladas, bem como o respectivo percentual de participação em 31 de dezembro de 2024 e de 2023:

NOTAS EXPLICATIVA ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

CONTROLADA		2024	2023
VCA Tarefa Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	1	100,00%	100,00%
VCA Uchoa Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	2	72,00%	72,00%
VCA Dona Olivia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	3	100,00%	100,00%
VCA Dona Gilenilda Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	4	10,00%	10,00%
VCA Duq Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	5	100,00%	100,00%
VCA Dona Boulevard Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	6	98,88%	98,88%
VCA Conde Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	7	99,70%	99,70%
VCA Don Boa Vista Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	8	98,00%	98,00%
VCA Conde Guanambi Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	9	99,00%	99,00%
VCA Conde Segundo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	10	95,00%	95,00%
VCA Baron Connect Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	11	75,00%	75,00%
VCA Vila Do Marques Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	12	99,00%	99,00%
VCA Don J. Pedral Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	13	99,00%	99,00%
VCA Conde Terceiro Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	14	99,50%	99,50%
GMS Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	15	99,50%	99,50%
VCA Patrimonial Marques Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	16	75,00%	75,00%
VCA Verso Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	17	99,50%	99,50%
VCA Dona Olivia Universidade Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	18	100,00%	100,00%
VCA Vila Do Marques 2 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	19	75,00%	75,00%
VCA Bem Residencial Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	20	100,00%	100,00%
VCA Duque Du L'est Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	21	100,00%	100,00%
VCA Bem Viver Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	22	100,00%	100,00%
VCA Dona Mirai Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	23	100,00%	100,00%
VCA Du Bem Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	24	100,00%	100,00%
VCA Velli Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	25	100,00%	100,00%
VCA Construtora Barreiras 1 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	26	100,00%	100,00%
VCA Don Residencial Juazeiro Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	27	100,00%	100,00%
VCA Construtora Lem Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	28	100,00%	100,00%
VCA Construtora Petrolina Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	29	100,00%	100,00%
VCA Dusol Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	30	100,00%	100,00%
VCA Luggi Barreiras Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	31	100,00%	100,00%
VCA Flow Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	32	100,00%	100,00%
VCA Luggi Alagoinhas Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	33	100,00%	100,00%
VCA Visconde De Castro Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	34	100,00%	100,00%
VCA Romenia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	35	100,00%	100,00%
VCA Chicago Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	36	100,00%	100,00%
VCA Beloved Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	37	100,00%	100,00%
VCA Venezuela Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	38	100,00%	100,00%
VCA Vicenza Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	39	100,00%	100,00%
VCA Vermont Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	40	100,00%	100,00%
VCA Vale Do Silício Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	41	100,00%	100,00%
VCA Toquio Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	42	100,00%	100,00%
Yah Amazing Hospitaly Ltda	43	100,00%	100,00%
VCA Síria Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	44	100,00%	100,00%
VCA Singapura Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	45	100,00%	100,00%
VCA San Francisco Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	46	100,00%	100,00%
VCA San Diego Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	47	100,00%	100,00%
VCA Champion Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	48	100,00%	100,00%
VCA Luxemburgo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	50	100,00%	100,00%
VCA Ultron Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	51	100,00%	100,00%
VCA Lisboa Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	52	100,00%	100,00%
VCA Montevideu Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	53	100,00%	100,00%

3. Informações por segmento

Um segmento operacional é um componente da Empresa que desenvolve atividades do negócio das quais pode obter receitas e incorrer em despesas. Todos os resultados operacionais dos segmentos operacionais são revistos frequentemente pela Administração para a tomada de decisões sobre os recursos a serem alocados ao segmento e para avaliação de seu desempenho.

Os resultados de segmentos que são reportados à Administração incluem itens diretamente atribuíveis ao segmento, bem como aqueles que podem ser alocados em bases razoáveis.

A estrutura de negócios da Empresa é segmentada em dois pilares estratégicos, permitindo uma gestão eficiente e alinhada às particularidades de cada segmento:

1. Residencial: Voltado para a incorporação de empreendimentos habitacionais, abrangendo desde produtos econômicos dentro do programa Minha Casa Minha Vida até empreendimentos de médio e alto padrão. A estratégia no segmento inclui a diferenciação dos produtos por meio de tecnologia, design inovador e experiência do cliente aprimorada.
2. Praia: Segmento focado em empreendimentos localizados no litoral, voltados para segundas residências e investimentos em turismo.

Essa segmentação permite uma análise detalhada da performance operacional e financeira, garantindo tomadas de decisões mais assertivas e melhor alocação de capital, otimizando a rentabilidade dos negócios.

NOTAS EXPLICATIVA ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Nota	2024		
		Residencial	Praia	Consolidado
Receita operacional líquida	16	486.989	80.516	567.505
Custo dos produtos vendidos	17	(257.672)	(37.107)	(294.779)
Lucro bruto		229.317	43.409	272.726
Despesas gerais e administrativas	17	(26.993)	(221)	(27.214)
Despesas com vendas	17	(18.517)	(4.268)	(22.785)
Provisão para perda estimada de créditos duvidosos	17	(9.547)	(277)	(9.824)
Outras receitas (despesas) operacionais	17	8.184	241	8.425
Equivalência patrimonial	8	-	-	-
Receitas operacionais		182.444	38.884	221.328
Receitas financeiras		4.402	144	4.546
Despesas financeiras		(17.284)	(50)	(17.334)
Resultado financeiro	18	(12.882)	94	(12.788)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		169.562	38.978	208.540
Imposto de renda e contribuição social		(4.644)	(464)	(5.108)
Lucro líquido do exercício		164.918	38.514	203.432
Outros resultados abrangentes		(10.135)	-	(10.135)
Resultado abrangente do exercício		154.783	38.514	193.297
Total Ativo		746.759	82.976	829.735
Total Passivo		351.641	45.369	397.010

NOTAS EXPLICATIVA ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Nota	2023		
		Residencial	Praia	Consolidado
Receita operacional líquida	14	319.817	-	319.817
Custo dos produtos vendidos	15	(133.334)	-	(133.334)
Lucro bruto		186.483	-	186.483
Despesas gerais e administrativas	15	(29.473)	(604)	(30.077)
Despesas com vendas	15	(10.504)	(1.024)	(11.528)
Provisão para perda estimada de créditos duvidosos		(3.264)	-	(3.264)
Outras receitas (despesas) operacionais		(8)	-	(8)
Equivalência patrimonial		-	-	-
Receitas operacionais		143.234	(1.628)	141.606
Receitas financeiras		12.310	17	12.327
Despesas financeiras		(12.458)	(9)	(12.467)
Resultado financeiro	16	(148)	8	(140)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		143.087	(1.620)	141.466
Imposto de renda e contribuição social	10	(7.640)	(30)	(7.670)
Lucro líquido do exercício		135.446	(1.650)	133.796
Outros resultados abrangentes		(20.835)	-	(20.835)
Resultado abrangente do exercício		114.611	(1.650)	112.961
Total Ativo		473.098	17.324	490.422
Total Passivo		224.612	18.052	242.664

4. Caixa e equivalentes de caixa

	2024	2023	2024	2023
Caixa	658	567	683	713
Bancos conta movimento	8.530	19	10.173	716
	9.188	586	10.856	1.429

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, as aplicações financeiras tiveram retornos médios equivalentes a 82,2% da taxa de Depósitos Interbancários (taxa DI) no Consolidado e 85,2% da taxa DI no Individual (93,3% da taxa DI no Consolidado e 99,6% da taxa DI no Individual, em 31 de dezembro de 2023). As aplicações financeiras possuem cláusulas de liquidez imediata sem qualquer penalização no resgate antecipado e estão sujeitas a risco insignificante de mudança de valor.

A exposição do Grupo a riscos de crédito e de mercado destes ativos financeiros estão divulgadas na nota explicativa nº19.

5. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Ações (a)	39	796	39	796
Aplicações financeiras (b)	10.778	5.149	28.171	5.287
Total	10.817	5.945	28.210	6.083
Circulante	5	5.149	4.416	5.287
Não circulante	10.812	796	23.794	796
Total	10.817	5.945	28.210	6.083

(a) O Grupo possui investimentos em ações de companhias abertas negociadas em bolsa de valores com o intuído de auferir receita pela valorização e ou vendas. De acordo com a política contábil do grupo os ganhos e perdas com esses investimentos são mensurados ao valor justo por meio do resultado.

(b) O Grupo mantém aplicações financeiras em garantia ao serviço da dívida dos empréstimos de Cessão de Recebíveis e CRI que estão divulgados na nota explicativa 10.

A movimentação das aplicações financeiras está demonstrada abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Saldo Inicial	5.945	(1.616)	6.083	(84)
Rendimentos de aplicações financeiras	2.493	542	3.280	626
Receitas de venda de ações	158	4.525	158	2.948
Resgates de aplicação financeiras	(7.795)	(16.764)	(4.309)	(94.042)
Captações de aplicação financeiras	10.016	19.258	22.998	96.635
Total de movimentação	4.872	7.561	22.127	6.167
Saldo Final	**10.817**	**5.945**	**28.210**	**6.083**

6. Contas a receber de clientes

6.1 Composição das contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Unidades concluídas	15.639	19.727	301.765	175.027
Unidades não concluídas	-	-	475.740	250.956
(-) Ajuste a valor presente - AVP	-	-	(138.506)	(82.239)
(-) Provisão para distrato	(156)	(197)	(14.817)	(5.802)
(-) Provisão para perdas estimadas de recebíveis	(465)	(80)	(13.088)	(3.264)
Total	15.018	19.450	611.094	334.678
Circulante	2.242	3.054	389.350	196.773
Não Circulante	12.776	16.396	221.744	137.905
Total	15.018	19.450	611.094	334.678

São apresentados aos valores presentes. A classificação entre ativo circulante e ativo não circulante é realizada com base no cronograma de vencimento das parcelas dos contratos.

As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC) para a fase de construção do projeto, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) ou Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), após a data de entrega das chaves das unidades concluídas.

Os valores a receber relativos a unidades concluídas são garantidos pelos próprios imóveis negociados.

Há saldo de recebíveis dados em garantia de dívidas em 31 de dezembro de 2024 e 2023, veja detalhes na nota explicativas de empréstimos (Nota 10).

A exposição do Grupo a riscos de crédito e a exposição de riscos de moeda e perdas de crédito esperadas relacionadas às contas a receber de clientes e a outras contas estão divulgadas na nota explicativa nº 19.

6.2 Ajuste a valor presente - AVP

O ajuste a valor presente é calculado entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para recebimento financeiro para os contratos em que a Empresa efetua o parcelamento dos recebíveis sendo responsável pelo recebimento e para os quais os empreendimentos estão em andamento ou recentemente concluídos e que possuem parcelamento com taxas pré-fixadas. O ajuste é calculado utilizando uma taxa de desconto representada pela taxa média dos financiamentos obtidos pelo Grupo, líquida do efeito inflacionário. A taxa utilizada para o desconto é de 8,5% em 2024 (8,5% em 2023). O aumento durante o ano foi decorrente somente do aumento das operações da empresa.

6.3 Contas a receber por idade de vencimento

A composição das contas a receber por idade de vencimento está assim representada:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Títulos a vencer	15.222	19.076	753.631	414.082
Títulos vencidos até 30 dias	8	160	2.554	1.722
Títulos vencidos de 31 a 60 dias	7	91	2.253	3.649
Títulos vencidos de 61 a 90 dias	2	38	1.242	1.834
Títulos vencidos de 91 a 120 dias	2	148	1.174	2.689
Títulos vencidos de 121 a 150 dias	399	214	16.651	2.007
Total	15.640	19.727	777.505	425.983
(-) Ajuste a valor presente - AVP	-	-	(138.506)	(82.239)
(-) Provisão para distrato	(156)	(197)	(14.817)	(5.802)
(-) Provisão para perdas estimadas de recebíveis	(466)	(80)	(13.088)	(3.264)
	(622)	(277)	(166.411)	(91.305)
Total	15.018	19.450	611.094	334.678

6.4 Provisões

6.4.1 Perdas de créditos esperadas

O Grupo constitui provisão para perdas estimadas de recebíveis com base na abordagem prevista pelo CPC 48 para os clientes que tenham parcelas vencidas e a vencer. Conforme premissas definidas pelo Grupo para as perdas incorridas e esperadas. Na constituição das perdas estimadas é utilizada uma matriz baseada na perda histórica e esperada, ou ajustada com bases em dados observáveis atuais para refletir as condições atuais e futuras desde que tais dados estejam disponíveis sem custo ou esforços excessivos. O Grupo avalia o risco de toda sua carteira de clientes, a fim de determinar quais os níveis de risco contidos utilizando a abordagem simplificada.

A movimentação das provisões no exercício encontra-se assim demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Saldo inicial	(80)	-	(3.264)	-
Adições/Baixas	(385)	(80)	(9.824)	(3.264)
Saldo final	(465)	(80)	(13.088)	(3.264)

6.4.2 Provisão para distrato

O Grupo constitui provisão de distrato para os clientes que apresentem intenções de formalização de distrato, estão com risco significativo de não pagamento, ou que estão com possibilidade de rescisão do contrato no caso de imóveis em construção ou de retomada dos imóveis no caso de empreendimentos concluídos.

O Grupo realiza uma análise de dados históricos de distrato, estimando o percentual de distrato ocorridos historicamente para cara tipo de empreendimento e clientes.

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Saldo inicial	(197)	(69)	(5.802)	(3.109)
Adições/Baixas	41	(128)	(9.015)	(2.693)
Saldo final	(156)	(197)	(14.817)	(5.802)

7. Estoque de imóveis

São representados substancialmente pelo custo de formação de imóveis a serem vendidos, concluídos e em construção e terrenos com destinação específica para futuras incorporações, assim distribuídos:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Imóveis em construção	-	-	66.141	32.915
Imóveis concluídos	1.868	4.207	8.246	38.216
Estoques de terrenos	23.089	26.399	33.282	41.903
Provisão para distrato	702	700	10.586	4.630
Total	25.659	31.306	118.255	117.664
Circulante	2.570	4.907	84.973	75.061
Não Circulante	23.089	26.399	33.282	42.603
Total	25.659	31.306	118.255	117.664

A segregação dos terrenos entre curto e longo prazo são definidas de acordo com a data de lançamento prevista para cada projeto e não foram identificados terrenos com custo de aquisição menor que o valor realizável líquido.

O saldo de encargos financeiros capitalizados em 31 de dezembro de 2024 foi de R$ 9.026 na controladora e no consolidado foram contabilizados como custo capitalizado das obras em andamento da empresa (R$ 3.180 em 2023).

8. Investimentos em participações societárias

a) Segue abaixo movimentação dos investimentos:

Investida	% Partic. 2024	2023	Ganho / Perda de Participação	Perda por distribuição de lucros não proporcional	Equivalência	2024
Gms Empreendimentos	100,00%	87.271	454	(536)	5.993	93.182
Vca Baron Conect	75,00%	40.130	-	(4.018)	25.544	61.656
Vca Dona Olivia Universidade	100,00%	24.972	(19)	-	1.571	26.524
Vca Dona Boulevard	100,00%	16.499	184	-	348	17.031
Vca Conde Terceiro	100,00%	12.596	50	-	4.365	17.011
Vca Dona Mirai	100,00%	11.887	(22)	-	24.845	36.710
Vca Conde Residence	100,00%	9.261	(24)	-	(576)	8.661
Vca Conde Segundo	95,00%	8.419	(29)	-	(472)	7.918
Vca Duque Du L'Est	100,00%	10.254	(7)	-	27.331	37.578
Vca Don J. Pedral	100,00%	6.208	36	-	(1.156)	5.088
Bem Residencial	100,00%	5.452	(49)	-	19.197	24.600
Vca Vila Do Marques	100,00%	11.487	34	-	2.426	13.947
Vca Uchoa	72,00%	6.397	-	(376)	(3)	6.018
Vca Conde Guanambi	99,00%	6.292	(42)	-	(66)	6.184
Vca Duq	100,00%	4.487	(2)	-	91	4.576
Don Boa Vista	100,00%	3.729	44	-	19	3.792
Velli Residencial	100,00%	3.554	(22)	-	18.944	22.476
Dona Olívia	100,00%	3.059	-	-	301	3.360
Du Bem Residencial	100,00%	(164)	-	-	6.305	6.141
Verso Residence	100,00%	3.561	10	-	19.968	23.539
Yah Amazing hospitality	100,00%	(728)	-	(178)	38.513	37.607
Outros		218	(361)	(406)	23.156	22.607
		274.841	219	(5.514)	216.644	486.206
Participações em controladas e coligadas		278.253				489.299
Passivo a descoberto (obrigações)		(3.412)				(3.093)
		274.841				486.206

Investida	% Partic.	2022	Ganho / Perda de Participação	Perda por distribuição de lucros não proporcional	Equivalência	2023
Gms Empreendimentos	99,50%	72.758	-	-	14.513	87.271
Vca Baron Conect	75,00%	7.138	-	(3.968)	36.960	40.130
Vca Dona Olivia Universidade	100,00%	254	-	-	24.718	24.972
Vca Dona Boulevard	98,88%	15.976	-	-	523	16.499
Vca Conde Terceiro	99,50%	9.933	-	-	2.663	12.596
Vca Dona Mirai	100,00%	868	-	-	11.019	11.887
Vca Conde Residence	99,70%	8.723	-	-	538	9.261
Vca Conde Segundo	95,00%	1.084	-	-	7.335	8.419
Vca Duque Du L'Est	100,00%	(5.396)	-	-	15.650	10.254
Vca Don J. Pedral	99,00%	13.256	-	-	(7.048)	6.208
Bem Residencial	100,00%	(173)	-	-	5.625	5.452
Vca Vila Do Marques	99,00%	4.952	-	(1.150)	7.685	11.487
Vca Uchoa	72,00%	7.519	-	(301)	(821)	6.397
Vca Conde Guanambi	99,00%	2.092	-	-	4.200	6.292
Vca Duq	100,00%	4.743	115	-	(371)	4.487
Don Boa Vista	98,00%	1.793	-	-	1.936	3.729
Velli Residencial	100,00%	(2)	-	-	3.556	3.554
Dona Olívia	100,00%	172	3.084	-	(197)	3.059
Outros		(369)	465	(1)	2.808	2.903
		145.321	3.664	(5.420)	131.292	274.857
Participações em controladas e coligadas		147.461				278.253
Passivo a descoberto (obrigações)		(2.140)				(3.396)
		145.321				274.857

b) As principais informações das participações societárias estão resumidas a seguir:

		Informações das controladas em 31 de dezembro de 2024			
Investida	% Partic.	PL	Resultado do Exercício	Total do Ativo	Total do Passivo
Gms Empreendimentos	100,00%	93.182	5.993	101.520	8.338
VCA Baron Conect	75,00%	82.208	34.058	112.785	30577
VCA Dona Olivia Universidade	100,00%	26.524	1.571	53.126	26.602
VCA Dona Boulevard	100,00%	17.031	352	17.191	159
VCA Conde Terceiro	100,00%	17.011	4.365	29.040	12.029
VCA Dona Mirai	100,00%	36.710	24.845	63.062	26.352
VCA Conde Residence	100,00%	8.661	(578)	10.000	1.339
VCA Conde Segundo	95,00%	8.334	(497)	10.040	1.706
VCA Duque Du L'Est	100,00%	37.578	27.331	68.899	31.321
VCA Don J. Pedral	100,00%	5.089	(1.156)	9.171	4.082
Bem Residencial	100,00%	24.600	19.197	31.687	7.087
VCA Vila Do Marques	100,00%	13.947	2.426	19.377	5.430
VCA Uchoa	72,00%	8.358	(4)	8.883	525
VCA Conde Guanambi	99,00%	6.246	(66)	8.289	2.043
VCA Duq	100,00%	4.576	91	5.020	444
Don Boa Vista	100,00%	3.792	19	4.981	1.189
Velli Residencial	100,00%	22.476	18.944	35.181	12.705
Dona Olívia	100,00%	3.360	301	4.281	921
Du Bem Residencial	100,00%	6.141	6.305	14.987	8.846
Verso Residence	100,00%	23.539	19.968	45.281	21.742
Yah Amazing Hospitality	100,00%	37.607	38.513	44.792	7.185
Outros		25.954	24.936	111.122	85.168
		512.924	226.914	808.715	295.791

		Informações das controladas em 31 de dezembro de 2023			
Investida	% Partic.	PL	Resultado do Exercício	Total do Ativo	Total do Passivo
Gms Empreendimentos	99,50%	88.150	14.586	96.317	8.167
VCA Baron Conect	75,00%	71.342	54.571	65.131	(6.211)
VCA Dona Olivia Universidade	100,00%	24.972	24.718	45.793	20.821
VCA Dona Boulevard	98,88%	16.875	529	18.902	2.027
VCA Conde Terceiro	99,50%	12.723	2.676	24.937	12.214
VCA Dona Mirai	100,00%	11.887	11.019	20.899	9.012
VCA Conde Residence	99,70%	9.316	540	14.493	5.176
VCA Conde Segundo	95,00%	9.328	7.721	14.478	5.150
VCA Duque Du L'Est	100,00%	10.254	15.650	20.172	9.918
VCA Don J. Pedral	99,00%	6.334	(7.119)	13.923	7.589
Bem Residencial	100,00%	5.452	5.625	11.576	6.124
VCA Vila Do Marques	99,00%	11.720	8.924	21.502	9.782
VCA Uchoa	72,00%	12.340	(721)	9.656	(2.683)
VCA Conde Guanambi	99,00%	6.420	4.242	17.445	11.025
VCA Duq	100,00%	4.487	(371)	5.267	780
Don Boa Vista	98,00%	3.882	1.975	6.769	2.886
Velli Residencial	100,00%	3.554	3.556	11.626	8.071
Dona Olívia	100,00%	3.059	(197)	4.634	1.575
Outros		4.468	2.685	20.523	16.055
		316.563	150.609	444.043	127.478

Durante o ano de 2023 a Empresa efetuou transações na qual os sócios não controladores das empresas VCA Duq, Dona Olivia e VCA Tarefa decidiram se retirar como sócio das referidas empresas. Como a VCA continuou retendo o controle das empresas o valor de ganho referente a essa transação foi contabilizado no Patrimônio Líquido da Empresa.

9. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Fornecedores Diversos	995	429	24.080	6.654
Fornecedores de Terrenos (9.1)	16.204	19.874	98.922	70.547
	17.199	20.303	123.002	77.201
Circulante	2.895	4.082	37.351	21.240
Não Circulante [(a)]	14.304	16.221	85.651	55.961
Total	17.199	20.303	123.002	77.201

a) – Os saldos de fornecedores no não circulante tem atualização monetária e está apresentado pelo seu valor líquido de realização.

9.1 Fornecedores de terrenos

					Controladora		Consolidado	
Contraparte	Empresa	TIPO	Indice	Venc.	2024	2023	2024	2023
Antônio Jose Farias Brito	VCA Construtora Ltda	Terreno	IPCA	1-jan-29	2.194	2.747	2.194	2.747
Raul Botelho Teixeira	VCA Construtora Ltda	Terreno	IPCA	26-jan-32	8.260	9.730	8.260	9.730
Fabio Torres	VCA Construtora Ltda	Terreno	N/A	7-fev-25	5.420	5.420	5.420	5.420
CF Empreendimentos	VCA Construtora Ltda	Terreno	N/A	28-fev-25	330	1.977	330	1.977
Antônio Jose Farias Brito	VCA Duque Du L'Est	Terreno	IPCA	1-jan-29	-	-	3.672	4.597
Antônio Jose Brito Farias	Du Bem Residencial	Terreno	IPCA	1-jan-29	-	-	3.551	4.445
Antônio Jose Brito Farias	Velli Residencial	Terreno	IPCA	1-jan-29	-	-	3.551	4.445
Gedel Pereira do Couto	Dona Gilenilda	Terreno	N/A	7-fev-25	-	-	-	200
Miraflores Participações Ltda	VCA Dona Mirai	Terreno	INCC	30-set-25	-	-	900	2.107
Jose Ferreira da Silva	Luggi Alagoinhas	Terreno	N/A	1-fev-26	-	-	2.500	2.107
Vila do Marquês 2	Bem Residencial	Terreno	IPCA	31-jul-33	-	-	2.432	-
Bruno Oliveira Xavier	VCA Conde Terceiro	Terreno	IPCA	30-abr-26	-	-	546	955
Ramon Xavier	VCA Conde Terceiro	Terreno	IPCA	30-abr-26	-	-	438	766
Julival peixoto amaral	VCA Don Boa Vista	Terreno	N/A	31-dez-24	-	-	1.000	2.400
Miraflores Participações	Dona Olivia Universidade	Terreno	INCC	30-set-25	-	-	1.688	3.950
TESB Emprendimentos e partici.	Kahakai Beach House	Terreno	IGP-M	31-ago-26	-	-	15.453	16.255
Jardins Empreendimentos Imobiliários	VCA Verso Residence Empreendimentos	Terreno	INCC	30-abr-26	-	-	4.686	7.242
SP São Paulo	VCA Vila do marques	Terreno	N/A	31-ago-25	-	-	600	1.204
Juliana Jabour	VCA Vila do Marques	Terreno	N/A	31-dez-25	-	-	1.012	-
Paulo Marcio Fernandes	Dona Olívia Ciacci	Terreno	N/A	30-nov-26	-	-	7.864	-
Idelson Viana Fernandes	Dona Olívia Ciacci	Terreno	N/A	02-dez-26	-	-	560	-
Thales Fernandes Viana	Dona Olívia Ciacci	Terreno	N/A	02-dez-26	-	-	734	-
Moura e Friederick	Don Eunápolis	Terreno	N/A	20-mai-25	-	-	4.138	-
Edinei Leonedo	Kahakai Ilheus	Terreno	N/A	20-mai-25	-	-	8.510	-
Brito e Gonçalves	Castelyah	Terreno	N/A	20-jul-34	-	-	9.120	-
Romualdo Marques	Don Juazeiro	Terreno	N/A	31-dez-25	-	-	2.000	-
Norte Construtora	Luggi Barreiras	Terreno	N/A	31-dez-25	-	-	7.763	-
	Fornecedores de Terrenos				**16.204**	**19.874**	**98.922**	**70.547**

* durante o ano de 2023 o imóvel foi vendido da VCA Villa do Marques 2 a VCA Bem residencial pelo mesmo valor de compra, dessa forma está sendo eliminado na consolidação.

10. Empréstimos e financiamentos

				Controladora		Consolidado	
Empresa	TIPO	Indice	Vencimento	2024	2023	2024	2023
VCA Construtora Ltda	Financiamento de veículos	20,16% a.a.	31/01/2025	24	290	24	290
VCA Construtora Ltda	Financiamento de veículos	20,66% a.a.	10/11/2026	507	698	507	698
VCA Construtora Ltda	Financiamento de veículos	23,16% a.a.	30/08/2026	381	544	381	544
VCA Construtora Ltda	Financiamento de veículos	20,18% a.a.	07/02/2027	510	-	510	-
VCA Construtora Ltda	Financiamento de veículos	17,90% a.a.	10/11/2026	763	887	763	887
VCA Construtora Ltda	Financiamento de veículos	20,72% a.a.	25/09/2027	83	-	83	-
VCA Construtora Ltda	Financiamento de veículos	20,72% a.a.	25/09/2027	83	-	83	-
VCA Construtora Ltda	Financiamento de veículos	20,72% a.a.	25/09/2027	83	-	83	-
VCA Construtora Ltda	Financiamento de veículos	15,70% a.a.	10/06/2028	634	-	634	-
VCA Construtora Ltda	Financiamento de veículos	16,05% a.a.	23/12/2028	1.457	-	1.457	-
VCA Construtora Ltda	Financiamento de veículos	10,78% a.a.	03/12/2029	3.200	-	3.200	-
VCA Construtora Ltda	CRI	IPCA + 10,25%a.a.	18/07/2034	58.791	-	58.791	-
VCA Construtora Ltda	CRI	IPCA + 7% a.a.	25/08/2031	28.187	29.782	28.187	29.782
VCA Construtora Ltda	CRI	IPCA + 7% a.a.	25/08/2031	17.777	19.067	17.777	19.067
VCA Construtora Ltda	CRI	IPCA + 8.7% a.a.	20/06/2029	-	-	16.803	-
VCA Construtora Ltda	CRI	IPCA + 8.7% a.a.	04/12/2029	-	-	14.872	-
VCA Construtora Ltda	Cessão	20,68% a.a.	01/01/2029	-	1.207	-	20.597
VCA Construtora Ltda	Cessão	14,28% a.a.	31/05/2028	28.127	-	28.127	-
VCA Conde Residence	Imobiliário	5,05% a.a.	31/03/2026	-	-	1.292	4.337
VCA Conde Segundo	imobiliário	9,21% a.a.	31/03/2026	-	-	1.503	4.915
VCA Don J. Pedral	imobiliário	9,21% a.a.	31/01/2027	-	-	3.727	6.440
VCA Velli Residencial	imobiliário	8,30% a.a.	29/02/2027	-	-	1.988	-
VCA Verso Residence	imobiliário	8,30% a.a.	29/02/2027	-	-	9.883	-
Total				140.607	52.475	190.675	87.557

Circulante	15.667	5.534	26.267	19.106
Não circulante	124.940	46.941	164.408	68.451

10.1 Escalonamento da dívida

O escalonamento aproximado da dívida de longo prazo em 31 de dezembro de 2024 está assim demonstrado:

Cronograma de amortização da dívida	Controladora	
	2024	2023
Até 1 ano	15.667	5.534
De 1 a 3 anos	57.603	15.991
De 3 a 5 anos	20.334	13.059
Mais de 5 anos	47.003	17.891
Total	140.607	52.475

Cronograma de amortização da dívida	Consolidado	
	2024	2023
Até 1 ano	26.267	19.106
De 1 a 3 anos	88.831	36.203
De 3 a 5 anos	28.574	14.293
Mais de 5 anos	47.003	17.955
Total	190.675	87.557

O escalonamento aproximado da dívida de longo prazo em 31 de dezembro de 2023 está assim demonstrado:

10.2 Movimentação dos saldos decorrentes de atividades de financiamento

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial	52.475	49.248	87.557	70.997
Captação de empréstimos	77.363	5.633	150.818	47.187
Empréstimos de subsidiárias (Nota 21)	23.509	-	-	-
Pagamento do principal	(26.761)	(4.621)	(45.803)	(37.196)
Juros Provisionados	24.101	5.380	24.953	11.318
Pagamento de juros	(10.080)	(3.165)	(26.850)	(4.749)
Saldo Final	140.607	52.475	190.675	87.557

Durante o ano de 2024 o total de R$ 9.026 na controladora e no consolidado foram contabilizado como custo capitalizado das obras em andamento da empresa. Os juros referentes a empréstimos captados pela controladora que são garantidos por títulos das controladas ou que foram utilizados em despesas da controladas no montante de R$ 12.762 são reconhecidos em cada controlada de acordo com sua utilização.

10.3 Garantias

O Grupo obtêm empréstimos junto a caixa econômica federal para na modalidade de crédito para construção de unidades imobiliárias. Para esses contratos o valor dos estoques em construção dos empreendimentos Vca Bem Viver Residencial, VCA Bem Residencial, VCA Luggi Alagoinhas, VCA Du Bem Resindencial, e VCA Velli Residencial, são dados em garantia no valor total R$ 9.881 (construção dos empreendimentos Vca Conde Residence, Vca Conde Segundo, Vca Don J. Pedral, Vca Conde Guanambi, Vca Duq, Don Boa Vista E Vca Bem Viver Residencial, são dados em garantia no valor total de R$ 8.876 em 2023).

O Grupo efetuou empréstimos com cessão de contas a receber em garantia referente aos empreendimentos Vca Dona Boulevard, Vca Conde Terceiro, Vca Conde Guanambi, Vca Dona Olivia Universidade e VCA Baron Conect (fase 3) no montante total de de R$ 55.786 (R$ 72.477 em 2023).

Os CRI possuem como garantia aval dos sócios da Empresa e 100% das quotas das controladas GMS Empreendimentos e VCA Uchoa, bem como 100% das cotas da empresa Vitoria Empreendimentos imobiliários, pertencente aos mesmos sócios da VCA Construtora.

10.4 Cláusulas contratuais restritivas (“covenants”)

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, os contratos firmados com as instituições financeiras não possuem cláusulas de covenants financeiros

11. Obrigações tributárias

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
IR e CSLL Corrente	67	46	363	628
IR e CSLL Diferido	503	449	5.428	5.493
	570	495	5.791	6.121
COFINS	31	8	109	150
COFINS Diferido	662	592	7.110	7.420
PIS	7	2	30	34
PIS Diferido	143	128	1.548	1.607
RET - Regime Especial de Tributação	-	-	353	404
RET - Regime Especial de Tributação - Diferido	-	-	11.789	7.218
Outros	25	71	494	218
	1.438	1.295	27.224	23.172
Obrigações tributárias – Circulante	217	409	23.196	14.789
Obrigações tributárias – Não Circulante	718	374	10.298	2.303
	935	783	33.494	17.092
Imposto de renda e contribuição social – Circulante	55	63	2.555	587
Imposto de renda e contribuição social – Não Circulante	448	449	5.726	5.493
	503	512	8.281	6.080
TOTAL	1.438	1.295	41.775	23.172

A empresa e suas coligadas apuram os impostos no regime de lucro presumido ou Regime especial de tributação – RET – com base no regime de caixa. O reconhecimento das receitas e contas a receber segue o regime de competência e, portanto, há o reconhecimento dos impostos diferidos pela diferença temporária do reconhecimento contábil em período diferente do recebimento dos valores em regime de caixa.

Reconciliação da taxa efetiva de imposto de renda

A composição da despesa de imposto de renda e contribuição social no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 demonstra a diferença temporal entre o regime de caixa que é o utilizado pelas SPEs, tributadas pelo Lucro Presumido e RET (regime especial de tributação), e a provisão do imposto sobre o contas a receber de clientes. Tal diferença encontra-se resumida a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	193.675	113.332	208.540	141.466
Receita de incorporação imobiliária (Recebimento)	8.210	8.385	572.737	290.668
Alíquota nominal (*) 1,92%	(158)	(228)	(10.997)	(7.906)

Outros ajustes ao imposto de renda	(220)	(143)	5.889	236
Despesa com IRPJ e CSLL do exercício	(378)	(371)	(5.108)	(7.670)
Alíquota Efetiva	1,95%	1%	2,44%	3%

* Nas operações de incorporação imobiliária é considerado a alíquota da regulamentação do RET que considera a taxa de 1,92% sobre os recebimentos.

12. Transações com partes relacionadas

a. Contas correntes com empresas ligadas

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
VCA Vila do Marques Empreendimentos Imobiliários LTDA	2.649	6.100	-	-
Vca Conde Guanambi Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.680	7.791	-	-
Gms Empreendimentos Imobiliários LTDA	-	596	-	-
Vca Uchoa Empreendimentos Imobiliários LTDA	-	-	-	-
Vca Verso Empreendimentos Imobiliários LTDA	-	2.986	-	-
Vca Patrimonial Marques Empreendimentos Imobiliários	-	2	-	-
Vca Bem Viver Empreendimentos Imobiliários LTDA	1.493	39	-	-
Vca Dona Mirai Empreendimentos Imobiliários LTDA	1.300	1.735	-	-
Vca Vila do Marques 2 Empreendimentos Imobiliários	2.105	318	-	-
Vca Construtora Lem 1 Empreendimentos Imobiliários LTDA	630	607	-	-
Vca Construtora Petrolina 1 Empreend Imobiliários LTDA	34	34	-	-
Vca Du Bem Empreendimentos Imobiliários LTDA	5.802	2.319	-	-
Vca Velli Empreendimentos Imobiliários LTDA	-	-	-	-
Vca Construtora Barreiras 1 Empreend Imobiliários LTDA	445	393	-	-
Vca Construtora Visconde Empreend Imobiliários LTDA	-	3	-	-
Vca Luggi Alagoinhas Empreendimentos Imobiliários LTDA	19.107	3.010	-	-
Vivant Eco Beach	3.722	3.689	3.722	8.127
Kahakai Ilhéus Empreendimentos Imobiliários Ltda	347	40	-	-
Vca Baron Conect Guanambi	-	15	-	-
Yah Amazig Hospitaly	-	279	-	-
Vca Juazeiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.035	738	-	-
Karakai Beach House	1.064	1.001	-	-
Vca Lotear Ltda	7	800	-	-
Vca Conde Terceiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	8.730	3.603	-	-
Vca Venezuela	10	10	-	-
Vca Champion	17	10	-	-
Vca Dusol	1.761	17	-	-
Vca Singapura	178	3	-	-
Vca Luggi Barreiras	5.237	345	-	-



VCA Baron Connect	13.291	-	-	-
VCA Dona Olivia Universidade	18.808	-	-	-
VCA Duque Du L'est	5.302	-	-	-
VCA Eco Beach Empreendimentos	4.071	-	4.070	-
Outros	2.725	7	378	-
	107.550	36.490	8.170	8.127

b. Obrigações com Empresas ligadas

	Controladora		Consolidado	
DÉBITOS COM EMPRESAS LIGADAS	2024	2023	2024	2023
Vca Tarefa Empreendimentos Imobiliários Ltda	909	855	930	980
Vca Dona Olivia Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.033	152	900	900
Vca Don Boa Vista Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.223	5.000	-	-
Vca Conde Segundo Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.612	8.486	-	-
Vca Dona Boulevard Empreendimentos Imobiliários Ltda	14.091	11.071	-	-
Vca Duq Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.909	3.908	128	127
Vca Dona Gilenilda	1.521	1.118	-	-
Vca Baron Connect Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	695	-	-
VCA Conde Terceiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-
Vca Conde Residence Empreendimentos Imobiliários Ltda	8.037	9.754	-	-
Vca Don J. Pedral Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.779	8.713	-	-
Vca Duque Du Lest Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	601	-	-
Vca Bem Residencial Empreendimentos Imobiliários Ltda	15.950	3.949	-	-
Vca Velli Residence Empreendimentos Imobiliários Ltda	14.985	1.276	-	-
Vca Dona Olivia Universidade Empreend Imobiliários Ltda	-	5.095	-	-
Vca Flow Empreendimentos Imobiliários Ltda	7	8	-	-
Vca Eco Beach Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	10	-	10
Gms Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.534	-	782	1.884
VCA Uchoa	549	-	-	-
Yah Amazing Hospitality	4.484	-	-	-
VCA Baron Conect Guanambi	149	-	-	-
VCA Baron Conect Barreiras	329	-	-	-
VCA Visconde de Castro	2.537	-	-	-
VCA Verso Residence	991	-	-	-
VC Dona Olivia Ciacci	3.781	-	-	-
VCA Don Oeste	2	-	-	-
VCA Luggi Alagoinhas	-	-	-	-

Empréstimos Sócios	3.878	4.878	5.806	4.878
	102.290	65.569	8.546	8.779
Débitos junto a outras sociedades coligadas (c)				
Vitória Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.785	3.959	5.785	3.959
Loteamento Tarefa Empreendimentos Imobiliários Ltda	700	3.100	700	3.100
Cardoso Santos Tecnologia Ltda	9	9	9	9
	6.494	7.068	6.494	7.068
	108.784	72.637	15.038	15.847

c. Fornecedores de terrenos

Em 31 de dezembro de 2024 o Grupo não possui outros débitos com empresas relacionadas (R$ 200 e R$ 16.255 devidos a Gedel Pereira Couto e Kahakai Porto Seguro em 2023).

d. Dividendos

Em 31 de dezembro de 2024 o Grupo não possui dividendos a pagar na controlada e consolidado (R$ 668 na controladora e R$ 5.493 no consolidado referente a dividendos a pagar em 2023).

e. Honorários da Administração

As despesas referentes à remuneração do pessoal-chave da Administração (Presidência, Diretorias Executivas da Empresa e suas controladas e demais Diretorias), reconhecidas no resultado, totalizaram R$ 97 em 2024 (R$ 125 em 2023).

Não houve qualquer outro pagamento de benefícios e/ou operações envolvendo o pessoal-chave da Administração. O controlador final do Grupo são os sócios conforme divulgado na nota de patrimônio líquido (Nota 15)

As operações envolvendo partes relacionadas foram realizadas em condições contratuais previamente acordadas entre as partes. Os saldos pendentes ao final do exercício não são garantidos, não estão sujeitos a juros e são liquidados em dinheiro. Não houve garantias dadas ou recebidas em nenhuma conta a receber ou a pagar envolvendo partes relacionadas.

Os saldos e as transações entre a Companhia e suas controladas, que são partes relacionadas, foram eliminados na consolidação.

13. Provisão para garantia

Os custos com garantias para o período pós-obra fazem parte do custo dos imóveis vendidos. Para empreendimentos com construção própria, o Grupo registra provisão baseada no orçamento e histórico de gastos. Para os empreendimentos em que o Grupo contrata terceiros para a construção, estes assumem a responsabilidade pelas garantias para o período pós-obras. Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o saldo provisionado para garantias está demonstrado abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Saldo Inicial	-	-	2.792	4.218
Adições	-	-	3.356	-
(-) Baixas	-	-	-	1.426
Saldo Final	-	-	6.148	2.792

14. Provisão para demandas judiciais

O Grupo está envolvido em processos trabalhistas, cíveis e tributários, discutidos tanto na esfera administrativa quanto na judicial. O saldo das provisões para contingências, apresentado a seguir, foi constituído com base nas estimativas realizadas por nossos assessores jurídicos internos e externos. A Administração mensurou e reconheceu provisões para as contingências no montante estimado das obrigações, refletindo a saída de recursos esperada. As políticas de gerenciamento de risco são estabelecidas pela diretoria para identificar e analisar os riscos aos quais a Empresa está exposta, para definir limites de riscos e controles apropriados, e para monitorar os riscos e a aderência aos limites definidos. As políticas de gerenciamento de risco e os sistemas são revisados semanalmente para refletir mudanças nas condições processuais conforme estrutura a seguir:

Movimentação	Controladora		
	Cível	Trabalhista	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023	128	377	505
Adições	(117)	(261)	(378)
Reversões	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2024	11	116	127

Movimentação	Consolidado		
	Cível	Trabalhista	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023	605	478	1.083
Adições	(211)	(192)	(403)
Reversões	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2024	394	286	680

Cível

Processos judiciais em que são discutidas questões de natureza comercial, relacionadas a reclamações de consumidores sobre produtos e serviços fornecidos pelo Grupo. Não há processos individualmente relevantes.

Trabalhista

Processos judiciais em que são discutidas a relação de trabalho e a relação de emprego. Não há processos individualmente relevantes.

Perda possível

Os valores envolvidos nos litígios com prognostico de perdas possível, tem como base a avaliação dos assessores jurídicos da Empresa. Não há processos individualmente significativos e o total de processos com prognóstico de perda possível é de R$ 1.416 na controladora (R$360 em 2023) e R$ 1.798 no consolidado (R$ 666 em 2023).

15. Patrimônio líquido

a. Capital social

Dessa forma, em 31 de dezembro de 2024 o capital social integralizado está representado por 16.000.000 quotas em 2023 (14.000.000 em 2023), com valor nominal de R$ 1 (um real) cada uma, totalizando R$ 16.000 em 2024 (14.000 em 2023).

SÓCIOS QUOTISTAS	Participação	2024	2023
Robério Couto de Jesus	17,50%	2.800	2.450
Suerlon Couto de Jesus	17,50%	2.800	2.450
Gedel Pereira do Couto	20%	3.200	2.800
Jardel Cardozo Couto	40%	6.400	5.600
Pedro Durval Rizzo Araujo	5%	800	700
	100%	16.000	14.000

Em 31 de dezembro de 2023 havia o valor de Adiantamento para futuro aumento de capital a ser capitalizado em até um ano que foi convertido em capital durante o ano de 2024, também foi efetuado o aumento de R$ 10 com base na reserva de lucros existentes em 31 de dezembro de 2023.

Durante o ano de 2024 a Empresa efetuou a distribuição de dividendos para os sócios no montante de R$ 13.609 (R$ 3.361 durante o ano de 2023). Sendo que parte do valor distribuído é referente ao ano de 2023 e já estava provisionado para pagamento. Também efetuou distribuição de dividendos de SPEs específicas no montante de R$ 10.340 durante o ano de 2024.

Durante o ano de 2023 o Grupo efetuou a cisão das operações de hotéis, veja nota explicativa 1.

16. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Receita bruta da venda de imóveis	8.857	11.331	645.542	387.578
Distrato	(336)	(2.127)	(53.024)	(44.714)
(-) Impostos incidentes	(311)	(124)	(25.013)	(13.149)
(-) Descontos concedidos	-	(346)	-	(9.898)
	8.210	8.734	567.505	319.817

17. Custos e despesas operacionais

	Controladora		Consolidado	
Custo das Vendas	2024	2023	2024	2023
Custos dos imóveis vendidos	(229)	(1.822)	(276.821)	(134.634)
Gastos com pessoal	(1.780)	(12.460)	(3.117)	(13.133)
Comissões	(421)	(224)	(18.969)	(7.107)
Provisão para garantias	-	-	(3.356)	1.426
Provisão para distrato (reversão)	39	(108)	(4.416)	(1.393)
Provisão para perda estimada de créditos duvidosos	(385)	(80)	(9.824)	(3.264)
Provisão para demandas judiciais	(378)	(505)	(403)	(1.083)
Manutenção e Reparos	(3.275)	(2.826)	(4.637)	(3.335)
Serviços de terceiros	(6.549)	(302)	(7.204)	(583)
Depreciações e amortizações	(2.240)	(1.656)	(2.442)	(2.142)
Aluguéis e Arrendamentos	(1.055)	(1.474)	(1.288)	(1.816)
Material de escritório	(236)	(172)	(239)	(187)
Avaliação de Imóveis	(48)	(203)	(221)	(203)
Assessoria de Marketing	(429)	(457)	(600)	(632)
Publicidade	(800)	(682)	(7.774)	(2.095)
Impostos taxas e contribuições	(1.340)	(65)	(2.694)	(1.799)
Outras despesas	(11.422)	(6.229)	(10.597)	(6.223)
	(30.548)	(29.265)	(354.602)	(178.203)
Custo dos produtos vendidos	(6.646)	(1.803)	(294.779)	(133.334)
Despesas gerais e administrativas	(21.280)	(25.477)	(27.214)	(30.077)
Despesas com vendas	(2.237)	(1.905)	(22.785)	(11.528)
Provisão para perda estimada de créditos duvidosos	(385)	(80)	(9.824)	(3.264)
	(30.548)	(29.265)	(354.602)	(178.203)

18. Receitas e despesas financeiras

	Controladora		Consolidado	
RECEITAS FINANCEIRAS	2024	2023	2024	2023
Rendimentos de aplicações financeiras	2.493	542	3.280	626
Receitas de venda de ações	158	4.525	158	4.525
Receita financeira de contratos	-	1.242	-	2.948
Receitas de Juros e Descontos	29	202	771	1.949
Outras Receitas	19	3.288	337	2.279
	2.699	9.799	4.546	12.327
Despesas financeiras				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(2.313)	(5.380)	(15.927)	(11.318)
Comissões e despesas bancárias	(106)	(28)	(796)	(546)
Juros passivos	(157)	(330)	(202)	(100)
Multas	-	(152)	-	(158)
Outras despesas	(476)	(548)	(409)	(345)
	(3.052)	(6.438)	(17.334)	(12.467)
Resultado financeiro, líquido	(353)	3.361	(12.788)	(140)

19. Gestão de riscos e instrumentos financeiros

Os valores de mercado dos ativos e passivos financeiros foram determinados com base em informações de mercado disponíveis, e metodologias de valorização apropriadas para cada situação. Entretanto, algum julgamento foi requerido na interpretação dos dados de mercado para produzir a estimativa do valor de realização mais adequado. Como consequência, as estimativas aqui apresentadas não indicam, necessariamente, os montantes que poderão ser realizados no mercado de troca corrente. O uso de diferentes informações de mercado e/ou metodologias de avaliação poderá ter um efeito relevante no montante do valor de mercado.

a. Classificação dos instrumentos financeiros

As transações financeiras existentes envolvem ativos e passivos usuais e pertinentes à sua atividade econômica, particularmente aplicações financeiras com vencimentos a curto prazo, empréstimos e financiamentos. Essas transações são apresentadas no balanço pelo seu valor justo, acrescidas das respectivas apropriações de receitas e despesas que, tendo em vista a natureza das transações e os seus períodos de vencimento, se aproximam dos valores de mercado, conforme segue:

Custo amortizado

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Contas correntes com empresas ligadas	107.550	36.490	8.170	8.127
Outros ativos	6.973	214	37.117	13.062
	114.523	**36.704**	**45.287**	**21.189**
Mensurados ao valor justo por meio do resultado	15.018	19.450	611.094	334.677
Contas a receber de clientes (Nível 2)				
Caixa e equivalentes de caixa (Nível 1)	9.188	586	10.856	1.429
Títulos e valores mobiliários (Nível 2)	10.817	5.945	28.210	6.083
	35.023	**25.981**	**650.160**	**342.189**
Passivos financeiros: Custo amortizado				
Empréstimos e Financiamentos	140.607	52.475	190.675	87.557
Fornecedores	17.199	20.303	123.002	77.201
Contas correntes com empresas ligadas	108.784	72.637	15.038	15.847
Dividendos a pagar	-	668	-	5.493
Outros Passivos	713	98	9.605	3.258
	267.303	**146.181**	**338.320**	**189.356**

Valor contábil versus valor justo

Para todas as operações envolvendo instrumentos financeiros ativos e passivos, a Administração considera que o valor justo se equipara ao valor contábil, uma vez que para essas operações o valor contábil se aproxima do valor de realização/liquidação naquela data. As operações de empréstimos e financiamentos referem-se basicamente a captações que preponderantemente estão indexadas a taxas pré-fixadas, assim, na hipótese da aplicação da metodologia de apuração de valor justo, o valor apurado não refletiria o valor de repasse daquela operação naquela data, uma vez que a taxa de desconto seria muito superior à taxa de correção. Adicionalmente, contas a receber de clientes encontra-se apresentado por seu valor já descontado. Desta forma, a Administração entende que os valores reconhecidos contabilmente refletiam o endividamento efetivo em caso de uma eventual liquidação naquela data.

b. Principais políticas contábeis

Os detalhes a respeito das principais políticas contábeis e métodos adotados, inclusive o critério para reconhecimento, a base para mensuração e a base na qual as receitas e despesas são reconhecidas no resultado em relação a cada classe de ativos, passivos e instrumentos financeiros, estão apresentados na nota explicativa nº 23 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

c. Gerenciamento do risco financeiro

A Administração do Grupo tem a responsabilidade global para o estabelecimento e supervisão da estrutura de gerenciamento de risco do Grupo. No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não houve alteração na política de gerenciamento de riscos financeiros em relação ao exercício anterior.

As políticas de gerenciamento de risco são estabelecidas para identificar e analisar os riscos aos quais o Grupo está exposto, para definir limites de riscos e controles apropriados, e para monitorar os riscos e a aderência aos limites definidos. As políticas de gerenciamento de risco e os sistemas são revisados regularmente para refletir mudanças nas condições de mercado e nas atividades do Grupo. O grupo através de suas normas e procedimentos de treinamento e gerenciamento, busca manter um ambiente de disciplina e controle no qual todos os funcionários tenham consciência de suas atribuições e obrigações.

O Grupo possui exposição para os seguintes riscos resultantes de instrumentos financeiros:

(i) Risco de crédito

O risco de crédito refere-se ao risco de uma contraparte não cumprir com suas obrigações contratuais, levando o Grupo a incorrer em perdas financeiras.

Para minimizar o risco de crédito, o Grupo possui uma política rigorosa de análise de crédito no ato da venda, realizando uma minuciosa análise da capacidade de pagamento do cliente, baseada nos requerimentos de aprovação das instituições financeiras. São realizadas também consultas a instituições de proteção ao crédito.

Para reduzir esse tipo de risco, o Grupo possui garantias reais que permitem a rescisão do contrato no caso de imóveis em construção ou a retomada dos imóveis no caso de empreendimentos concluídos.

Nas obras contratadas com órgãos públicos, existe um controle interno no faturamento emitido e nas medições, além de um acompanhamento intenso nos órgãos governamentais verificando sempre os recursos disponíveis para a execução das obras. A garantia do recurso está definida no Art. 7º, parágrafo 2º da Lei 8.666/1993 e a obra é executada baseada neste recurso pré-garantido. Quando ocorre algum desequilíbrio do contrato por parte da administração pública nos contratos, são realizadas reivindicações e cobranças.

O valor contábil dos ativos financeiros representa a exposição máxima do crédito. A exposição máxima do crédito do Grupo na data das demonstrações financeiras é a seguinte:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Caixa e equivalentes de caixa	9.188	586	10.856	1.429
Contas a receber de clientes	15.018	19.450	611.094	334.677
Contas correntes com empresas ligadas	107.550	36.490	8.170	8.127
Títulos e valores mobiliários	10.817	5.945	28.210	6.083
	142.573	**62.471**	**658.330**	**350.316**

(ii) Risco de liquidez

A Empresa e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo adequadas reservas, linhas de crédito bancárias e linhas de crédito para captação de empréstimos que julgue adequados, através do monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais, e pela combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

	Controladora			
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024	1 Ano	de 1 a 3	de 4 a 5	mais que 5 anos
Empréstimos e financiamentos	15.667	137.636	45.879	37.631
Fornecedores	2.895	14.304	-	-
Contas Correntes com empresas ligadas	108.784	-	-	-
	127.346	151.940	45.879	37.631

	Consolidado			
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024	1 Ano	de 1 a 3	de 4 a 5	mais que 5 anos
Empréstimos e financiamentos	26.267	141.831	62.574	37.631
Fornecedores	37.351	90.698	2.065	2.065
Contas correntes com empresas ligadas	15.038	-	-	-
	76.656	232.529	64.639	39.696

(iii) Risco de mercado

É o risco que alterações nos preços de mercado, tais como taxas de câmbio e taxas de juros, têm nos resultados do Grupo. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercados, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo otimizar o retorno.

O Grupo não efetua operações em moeda estrangeira. Portanto, não há exposição a variações cambiais.

Risco de taxas de juros

O Grupo está exposto a taxas de juros flutuantes, substancialmente a taxa CDI que remunera suas aplicações financeiras em Certificado de Depósito Bancário, também sobre IPCA e INCC nos contratos de aquisição de terrenos e empréstimos e financiamentos.

Valor de mercado dos instrumentos financeiros

Para determinar o valor estimado de mercado dos instrumentos financeiros, foram utilizadas as informações disponíveis no mercado e metodologias apropriadas de avaliação. As estimativas não indicam, necessariamente, que tais instrumentos possam ser operados no mercado diferentemente das taxas

utilizadas. O uso de diferentes informações de mercado e/ou metodologias de avaliação poderão ter um efeito relevante no montante do valor estimado de mercado. A Empresa tem como prática não ficar exposta aos riscos de mercado, operando apenas instrumentos que lhe permitam o controle desses riscos.

Os valores constantes nas contas do ativo como instrumentos financeiros, encontram-se atualizados na forma contratada até 31 de dezembro de 2023 e correspondem, aproximadamente, ao seu valor de mercado, em razão do vencimento de parte dos saldos ocorrer em datas próximas às dos balanços e a natureza, característica e condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado.

20. Informações e Compromissos

Os empreendimentos em construção estão apresentados em 31 de dezembro de 2024.

a) As receitas de unidades vendidas a apropriar estão mensuradas pelo valor nominal dos contratos, acrescidos de atualizações contratuais e deduzidos de distratos, não considerando os efeitos de impostos incidentes e ajuste a valor presente.

b) As receitas de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita e são de clientes que não possuímos a garantia ou perspectiva que irão honrar com os valores dos imóveis comprados.

Os valores de receitas reconhecidas e dos custos incorridos estão apresentados na demonstração de resultados e os adiantamentos recebidos na rubrica “Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes”.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o percentual dos ativos consolidados nas informações financeiras referentes a empreendimento inseridos em estrutura de segregação patrimonial era de 70,78% e 59,22%.

Os empreendimentos em construção estão apresentados em 31 de dezembro de 2024:	
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	
(a) - Receita de vendas contratadas	1.738.882
(b) - Receita de vendas apropriadas líquidas	878.936
(c) Receita de vendas a apropriar (a-b)	859.946
(ii) Receita Indenização por distratos	
(iii) Provisão para distratos (Passivo)	
(-) Ajuste em receitas a apropriar (distratos)	(17.624)
(+) Receita Indenização por distratos	1.762
(-) Ajuste a valor presente	-
Total do ajuste das receitas a apropriar	(15.861)
(iv) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas	
(a) Custo orçado das unidades	(749.658)
(b) (-) Custos de construção Incorridos	(404.282)
2i) Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargos financeiros) (a+b+c)	(345.376)

Resultado a apropriar (i-ii-iii)	498.709
(v) Custo orçado a apropriar em estoque	
(a) - Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	240.951
(b) - Custos de construção incorridos	65.588
Custo orçado a apropriar em estoques (sem encargos financeiros) (a+b)	175.363
Unidades Vendidas	8.206
Unidades em Estoque	2.335

21. Transações que não afetam caixa e equivalentes de caixas e conciliação das atividades de financiamento

Em 26 de Abril de 2024 a Empresa efetuou uma alteração nos contratos de financiamento das operações de captação de empréstimos com cessão de créditos. Nessa data a VCA Construtora assumiu todos os passivos relacionados aos empréstimos que suas subsidiárias possuíam referentes a operação de cessão no montante de R$ 23.509.

22. Adoção de novas normas e futuras normas

Uma série de novas normas contábeis serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2024. O Grupo adotou as seguintes normas contábeis na preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

a) IFRS 18 Apresentação e Divulgação das Demonstrações Contábeis

O IFRS 18 substituirá o CPC 26 Apresentação das Demonstrações Contábeis e se aplica a períodos de relatórios anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027. O novo padrão introduz os seguintes novos requisitos principais.

• As entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas em cinco categorias na demonstração de lucros e perdas, a saber, as categorias operacional, de investimento, de financiamento, de operações descontinuadas e de imposto de renda. As entidades também são obrigadas a apresentar um subtotal de lucro operacional recém-definido. O lucro líquido das entidades não mudará.

• As medidas de desempenho definidas pela administração (MPMs) são divulgadas em uma única nota nas demonstrações financeiras.

• Orientações aprimoradas são fornecidas sobre como agrupar informações nas demonstrações financeiras.

Além disso, todas as entidades são obrigadas a usar o subtotal do lucro operacional como ponto de partida para a demonstração dos fluxos de caixa ao apresentar fluxos de caixa operacionais pelo método indireto.

O Grupo ainda está no processo de avaliação do impacto do novo padrão, particularmente com relação à estrutura da demonstração de lucros e perdas do Grupo, a demonstração dos fluxos de caixa e as divulgações adicionais exigidas para MPMs. O Grupo também está avaliando o impacto sobre como as informações são agrupadas nas demonstrações financeiras, incluindo itens atualmente rotulados como 'outros'.

b) Outras Normas Contábeis

Não se espera que as seguintes normas novas e alteradas tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas do Grupo:

- Ausência de conversibilidade (alterações ao CPC 02/IAS 21);
- Classificação e mensuração de instrumentos financeiras (alterações IFRS 9 e IFRS 7)

23. Políticas Contábeis Materiais

23.1 Base de elaboração

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios considerando o custo histórico como base de valor.

Todos os valores apresentados nestas demonstrações financeiras estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

23.2 Moeda funcional e de apresentação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em milhares de reais, que é a moeda funcional do Grupo. Todas as informações financeiras apresentadas em Real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

23.3 Uso de estimativas e julgamentos

Na preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas a Administração utilizou julgamentos e estimativas que afetam a aplicação das políticas contábeis do Grupo e os valores reportados dos ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas são revisadas de forma continua e são consistentes com o gerenciamento de riscos do Grupo e com os compromissos relacionados ao clima, quando apropriado. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

i. Julgamentos

As informações sobre julgamentos realizados na aplicação das políticas contábeis que têm efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- Nota 16 – reconhecimento da receita: se a receita é reconhecida ao longo do tempo ou em momento específico no tempo.

ii. Incertezas sobre premissas e estimativas

As informações sobre as incertezas relacionadas a premissas e estimativas em 31 de dezembro de 2023 que possuem um risco significativo de resultar em um ajuste material nos saldos contábeis de ativos e passivos no próximo ano fiscal estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- Nota 6 – Perdas estimadas com créditos de clientes e provisão para distrato: a capacidade de pagamento dos clientes existentes e novos se mantem em relação ao que é esperado com base no histórico e análise do histórico de distrato;

- Nota 13 – Provisão para garantia: a estimativa que considera o histórico dos gastos incorridos ajustados pela expectativa futura, exceto para controladas que operam com empresas terceirizadas, que são as próprias garantidoras dos serviços de construção prestados.

- Nota 14 – Provisão para demandas judiciais: as probabilidades de perda das provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais;

- Nota 17 – Custo orçado dos empreendimentos: custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme evolução das obras, e eventuais ajustes identificados com base nesta revisão são refletidos nos resultados do Grupo.

NOTAS EXPLICATIVA ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

23.4 Reconhecimento de receitas, custos e despesas.

23.4.1 Processo para reconhecimento da receita

O Grupo adota o CPC 47 – Receitas de contratos com clientes (IFRS 15), contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas empresas abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

De acordo com o CPC 47 – Receitas de contratos com clientes (IFRS 15), o reconhecimento de receita de contratos com clientes tem uma disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (“at a point in time”) ou ao longo do tempo (“over time”), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

A mensuração do progresso em relação à satisfação da obrigação de performance é definida com base no percentual de conclusão da obra (POC), apurado na mesma proporção dos custos efetivamente incorridos em relação ao custo total orçado de cada projeto (obra). A determinação do custo total orçado e a respectiva evolução da obra, requer o exercício de julgamento significativo para estimar os insumos necessários para cumprimento da obrigação de performance e que compõem o custo orçado, tais como materiais e outros custos em cada obrigação de performance.

Nessa avaliação, o modelo de negócios do Grupo em sua totalidade refere-se às vendas integralmente repassadas para instituição financeira, nos empreendimentos em construção e também nos concluídos. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade é transferida para a instituição financeira, não cabendo mais à incorporadora qualquer risco de recebimento e/ou controle do ativo. Portanto, nesse momento se dá o cumprimento da obrigação de performance para o empreendimento.

Abaixo fluxo financeiro do contrato:

(i) 10 a 20% pagos diretamente para incorporadora; e

(ii) 80 a 90 % para instituição financeira.

Na tabela abaixo, resumo do contrato celebrado na modalidade “financiamento na planta e concluídos”, partes envolvidas, garantias e riscos existentes:

Contrato	Partes	Garantia Real do	Risco de Crédito	Risco de Mercado	Risco de Distrato

		Imóvel			
Compra e venda	Comprador e incorporadora (vendedora)	Incorporadora	100% da incorporadora	Comprador, incorporadora (em caso de distrato)	Incorporadora
Financiamento Bancário	Incorporadora (Vendedora); Comprador e Instituição financeira (Credora fiduciária)	Instituição financeira (IF)	10 a 20% da Incorporadora e 80 a 90% da Instituição financeira (a)	Comprador e Instituição financeira	Não aplicável(a)

(a) Em caso de inadimplemento pelo cliente, a IF poderá consolidar a propriedade em seu nome para posterior alienação do imóvel a terceiros, conforme procedimentos previstos no art. 27 da Lei 9.514/97. O valor arrecadado terá como objetivo principal a quitação do saldo devedor do cliente.

Modelo de financiamento Caixa Econômica Federal

A Caixa Econômica Federal oferece diversas opções de financiamento imobiliário acessíveis para famílias de baixa e média renda. Utilizando recursos do FGTS e subsídios governamentais, a Caixa apoia programas habitacionais como o Programa Minha Casa Minha Vida. Com condições atrativas, incluindo taxas de juros competitivas e prazos alongados, a Caixa facilita a aquisição de imóveis das famílias brasileiras.

Nesse contexto, o modelo de negócios do Grupo é principalmente estruturado em contratos de compra e venda de propriedades com "financiamento na planta". Nesse esquema, o comprador celebra um "contrato de compra e venda de imóvel na planta" com a construtora, definindo previamente as condições de pagamento, que incluem:

(i) Pagamentos diretos à construtora

(ii) Financiamento pela Caixa Econômica

(iii) Utilização de recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS)

(iv) Possíveis subsídios de programas habitacionais do governo

Os valores pagos diretamente à construtora correspondem a aproximadamente 20% do valor do imóvel, enquanto o restante é financiado por meio de empréstimos bancários, recursos do FGTS e subsídios. Depois, o cliente firma um contrato de financiamento bancário ("contrato particular, com valor de escritura pública") pela Caixa Econômica Federal, abrangendo o financiamento bancário, recursos do FGTS e subsídios habitacionais.

A liberação desses recursos está condicionada ao progresso das obras, conforme o percentual certificado no Relatório de Acompanhamento do Empreendimento, de acordo com o cronograma físico-financeiro aprovado

pela instituição financeira. Essa supervisão, para liberação das parcelas, é feita pela equipe de engenharia da Caixa Econômica.

Quando o contrato de financiamento bancário é assinado, a titularidade do imóvel ainda em construção é transferida para o comprador, permanecendo alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal.

A seguir está um resumo dos contratos firmados na modalidade de "financiamento na planta", incluindo as partes envolvidas, garantias e riscos:

Contratos	Partes	Garantia real do imóvel	Risco de crédito	Risco de mercado	Risco de distrato
Financiamento bancário	Comprador, incorporadora (vendedora) e Caixa Econômica Federal	Instituição financeira (IF)	20% da incorporadora 80% da instituição financeira	Comprador e instituição financeira	Não é aplicável. Em caso de inadimplemento, pelo cliente, a IF poderá consolidar a propriedade em seu nome para posterior alienação do imóvel a terceiros, conforme procedimentos previstos no art. 27 da Lei 9.514/97. O valor arrecadado terá como objetivo principal a quitação do saldo devedor do cliente para com a Caixa Econômica Federal.

Contexto VCA Facilita

O VCA Facilita é um programa de crédito oferecido pela VCA Construtora, destinado a facilitar a aquisição de imóveis para os nossos clientes. O programa permite o financiamento de imóveis em até 240 parcelas mensais, oferecendo condições de pagamento acessíveis e flexíveis.

Durante o período de obras, o saldo devedor do financiamento é atualizado pelo Índice Nacional de Custo da Construção (INCC). Após a entrega das chaves, o saldo é atualizado por uma taxa de juros anual que varia entre 8,5% e 9,5% ao ano, dependendo do empreendimento e das condições de mercado vigentes no momento da contratação.

A VCA Construtora realiza uma criteriosa análise de crédito para avaliar a capacidade de pagamento dos clientes, assegurando que o financiamento seja viável e sustentável para ambas as partes. Esse processo inclui a verificação do histórico financeiro e da situação econômica dos compradores.

Este programa foi desenvolvido para proporcionar aos clientes uma solução de financiamento que equilibre custo e prazo, atendendo às suas necessidades e possibilitando a realização do sonho da casa própria de forma sustentável e planejada.

Contratos	Partes	Garantia real do imóvel	Risco de crédito	Risco de mercado	Risco de distrato
VCA Facilita	Comprador e incorporadora (vendedora)	Alienação fiduciária para a incorporadora	Incorporadora	Comprador e incorporadora	Não aplicável. Em caso de inadimplemento, pelo cliente, a incorporadora poderá consolidar a propriedade em seu nome para posterior alienação do imóvel a terceiros, conforme procedimentos previstos no art. 27 da Lei 9.514/97. O valor arrecadado terá como objetivo principal a quitação do saldo devedor do cliente para com a Incorporadora.

23.4.2 Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada com a transferência do controle desses bens, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado quando houver a transferência contínua do controle para instituição financeira ou cliente (“over time”), utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total

orçado dos respectivos empreendimentos. Nos casos que durante o período de aprovação do cliente junto à entidade financiadora se houver indícios que o cliente não cumprirá com sua parte contratual é realizada a provisão para distrato do seu valor integral.

- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou ativo não circulante, na rubrica “Contas a receber de incorporação e serviços prestados”. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes";

- A variação monetária, incidente sobre o saldo de contas a receber até a entrega das chaves, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios “pro rata temporis”;

- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado de custo de incorporação a venda de imóveis. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque (Nota explicativa 7 e 17);

- Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;

- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita auferida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;

- Provisão para garantia é constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos, o cálculo baseia-se em estimativa que considera o histórico dos gastos incorridos ajustados pela expectativa futura, exceto para controladas que operam com empresas terceirizadas, que são as próprias garantidoras dos serviços de construção prestados. O prazo de garantia oferecido é de cinco anos a partir da entrega do empreendimento.

- Os gastos com corretagem são registrados no resultado na rubrica “Despesas com vendas” observando-se o mesmo critério adotado para o reconhecimento das receitas das unidades vendidas. Encargos relacionados com a comissão de venda pertencente ao adquirente do imóvel, não constituem receita ou despesa do Grupo.

23.5 Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

Caixa e equivalentes de caixa incluem substancialmente depósitos à vista e certificados de depósitos bancários compromissados, denominados em Reais, com alto índice de liquidez de mercado e vencimentos contratuais não superiores a 90 dias, e para os quais inexistem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato, junto ao emissor do instrumento.

Os equivalentes de caixa são classificados como ativos financeiros a valor justo por meio do resultado, onde sua variação tanto positiva como negativa afeta a demonstração de resultado. Os equivalentes de caixa são mantidos para atender compromissos de curto prazo.

Os títulos e valores mobiliários incluem certificados de depósitos bancários, títulos públicos emitidos pelo Governo Federal, fundos de investimentos e cauções, e ações, os quais são classificados a valor justo por meio de resultado. (Nota 4).

23.6 Contas a receber de imóveis, terrenos e serviços prestados

23.6.1 Contas a receber de imóveis, terrenos e serviços prestados

São apresentados aos valores presentes e de realização. A classificação entre ativo circulante e ativo não circulante é realizada com base no cronograma de vencimento das parcelas dos contratos.

As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC) para a fase de construção do projeto, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) ou Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), após a data de entrega das chaves das unidades concluídas.

23.6.2 Ajuste a valor presente

O ajuste a valor presente é calculado entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para recebimento financeiro para os contratos em que a Empresa efetua o parcelamento dos recebíveis sendo responsável pelo recebimento e para os quais os empreendimentos estão em andamento ou recentemente concluídos e que possuem parcelamento com taxas pré-fixadas. O ajuste é calculado utilizando uma taxa de desconto representada pela taxa média dos financiamentos obtidos pelo Grupo, líquida do efeito inflacionário.

A reversão do ajuste a valor presente, considerando-se que parte importante do contexto operacional do Grupo é a de financiar os seus clientes, foi realizada, tendo como contrapartida o próprio grupo de receitas de incorporação imobiliária, de forma consistente com os juros incorridos sobre a parcela do saldo de contas a receber.

A taxa utilizada para o desconto é de 8,5% em 2024 (8,5% em 2023). O aumento durante o ano foi decorrente somente do aumento das operações da empresa.

23.6.3 Perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa e provisão de distrato

O Grupo constitui perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa com base na abordagem prevista pelo CPC 48 – Instrumentos financeiros – provisão de distrato para os clientes que tenham parcelas vencidas e a vencer, conforme premissas definidas pelo Grupo para as perdas incorridas e esperadas.

O reconhecimento dessa provisão é efetuado até o limite do saldo do cliente, a qual é reconhecida em função do percentual de andamento de obra, metodologia aplicada no reconhecimento da receita (Nota 6).

Na constituição das perdas estimadas é utilizada uma matriz baseada na perda histórica e esperada, ou ajustada com bases em dados observáveis atuais para refletir as condições atuais e futuras desde que tais dados estejam disponíveis sem custo ou esforços excessivos. O Grupo avalia o risco de toda sua carteira de clientes, a fim de determinar quais os níveis de risco contidos. O Grupo constitui provisão para distrato para os clientes que apresentem intenções de formalização de distrato, ou estão com risco significativo de não pagamento.

23.7 Imóveis a comercializar

(i) Terrenos para futuras incorporações

O Grupo adquire terrenos para futuras incorporações, com condições de pagamento em moeda corrente ou por intermédio de permuta. Os terrenos adquiridos por intermédio de operações de permuta são registrados ao valor justo, das unidades a serem entregues e a receita e o custo são reconhecidos seguindo os critérios descritos na Nota 19.4.

A classificação de terrenos entre o ativo circulante e ativo não circulante é realizada pela Administração com base na expectativa de prazo do lançamento dos empreendimentos imobiliários que é revisada periodicamente.

(ii) Imóveis em construção

Os imóveis são demonstrados ao custo de construção, e reduzidos por provisão quando tal valor exceder seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas. O custo incorrido compreende os gastos com construção (materiais, mão de obra própria ou contratada de terceiros e outros relacionados), os custos de legalização do terreno e empreendimento, os custos com terrenos e os encargos financeiros aplicados no empreendimento incorridos durante a fase de construção.

Os encargos financeiros relativos aos recursos utilizados na construção dos empreendimentos imobiliários, são capitalizados. Portanto, inclui-se a correção monetária desses itens quando houver.

23.8 Instrumentos financeiros

23.8.1 Reconhecimento e mensuração inicial

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando o Grupo for parte das disposições contratuais do instrumento e são inicialmente mensurados pelo valor justo.

Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo por meio do resultado) são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

Ativos financeiros

A classificação de ativos financeiros é baseada no modelo de negócios no qual o ativo é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais (binômio fluxo de caixa contratual e modelo de negócios), conforme resumo demonstrado abaixo:

Abaixo quadro com as principais práticas contábeis aplicadas para:

Ativos e passivos financeiros não derivativos:

Reconhecimento	Os empréstimos, recebíveis e instrumentos de dívida são inicialmente reconhecidos na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos na data da negociação quando o Grupo se tornar parte das disposições contratuais do instrumento
Desreconhecimento	Ativo Financeiro: Ocorre quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando o Grupo transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Qualquer participação que seja criada ou retida pelo Grupo em tais ativos financeiros transferidos, é reconhecida como um ativo ou passivo separado.
Compensação	Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando o Grupo tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

Ativos Financeiros não derivativos

Classificação e Mensuração	Custo Amortizado: Mantido para o recebimento dos Fluxos de caixas contratuais até o final da obra e tão somente do recebimento de principal e juros em datas especificas, para mensuração é utilizado o método da taxa efetiva de juros Valor justo: Quando o objetivo é permitir a gestão imediata do seu "caixa", de forma a ter a liberdade para venda ou não de seu ativo. Esses ativos são mantidos para receber fluxos de caixa contratuais e vender.
Impairment	Avaliação feita para todos ativos financeiros classificado como custo amortizado. Mensurado como a diferença entre o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados, descontados à taxa de juros original dos ativos financeiros e seu valor contábil, sendo sua diferença reconhecida no resultado do exercício.

Passivos Financeiros não derivativos

Classificação e Mensuração	Valor Justo: São mensurados por meio do resultado quando do reconhecimento inicial e de forma irrevogável eliminarem ou reduzirem diferenças entre ganhos e perdas dos descasamentos que ocorreria na mensuração de ativos e passivos Custo Amortizado: São classificados e mensurados inicialmente pelo valor justo deduzidos de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos.

Redução ao valor recuperável de instrumentos financeiros

O Grupo constitui provisão para perda esperada de crédito para todos os contratos de venda de unidades imobiliárias, com base em dados de perdas históricas, sendo os valores provisionados mensalmente em contraposição ao reconhecimento das respectivas receitas de incorporação.

Quando os referidos contratos não apresentam a garantia real dos imóveis vendidos e os clientes se tornam inadimplentes com uma parcela vencida acima de sessenta dias, o Grupo efetua a provisão para o saldo em aberto. Tal análise é realizada individualmente por contrato de venda.

Esta abordagem simplificada está em linha com o item 5.5.15 do CPC 48 – Instrumentos financeiros (IFRS 9). O Grupo apresenta como política a baixa dos valores correspondentes a contratos de vendas de unidades imobiliárias constantes na provisão para perda esperada de crédito que apresentem parcelas vencidas acima de dois anos. No entanto, as atividades de cobrança para recuperação destes valores continuam sendo realizadas periodicamente. O Grupo não identificou redução ao valor recuperável de aplicações financeiras. O Grupo revisa periodicamente suas premissas para constituição da provisão para perda esperada de crédito, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas.

23.9 Investimentos em participações societárias

Os investimentos nas participações societárias são registrados na controladora pelo método de equivalência patrimonial.

Quando a participação da Empresa nas perdas das investidas iguala ou ultrapassa o valor do investimento, a Empresa reconhece a parcela residual na rubrica “Provisão para perda com investimentos”, uma vez que assume obrigações e efetua pagamentos em nome dessas sociedades.

Para isso, a Empresa constitui provisão no montante considerado adequado para suprir as obrigações da investida (Nota 8).

Os dividendos recebidos estão divulgados no fluxo de caixa como atividades de financiamento

23.10 Imposto de Renda e Contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social do exercício corrente são calculados na razão de 8% sobre as receitas brutas, dessa base aplicando-se as alíquotas de 15% e adicional de 10% e Razão de 12% sobre as receitas brutas, e dessa base aplica-se a alíquota de 9%.

23.10.1 Despesas de imposto de renda e contribuição social corrente

A despesa de imposto corrente é o imposto a pagar ou a receber estimado sobre o lucro ou prejuízo tributável do exercício e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores. O montante dos impostos correntes a pagar ou a receber é reconhecido no balanço patrimonial como ativo ou passivo fiscal pela melhor estimativa do valor esperado dos impostos a serem pagos ou recebidos que reflete as incertezas relacionadas a sua apuração, se houver. Ele é mensurado com base nas taxas de impostos decretadas na data do balanço.

Os ativos e passivos fiscais correntes são compensados somente se certos critérios forem atendidos.

A Empresa e suas controladas apuram o imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL) com base no lucro real, lucro presumido ou regime especial de tributação (RET), conforme detalhado abaixo:

- Lucro presumido – Adotado por certas controladas. Nesta sistemática, o resultado para fins de IRPJ e CSLL de cada empresa é calculado aplicando-se sobre a receita imobiliária recebida as alíquotas definidas para essa atividade, que são de 8% e 12%, respectivamente. Sobre o resultado presumido foram aplicadas as alíquotas de imposto de renda e contribuição social vigentes na data do encerramento de cada exercício (15% mais adicional de 10% para lucros superiores a R$240 anuais para IRPJ, e 9% para CSLL).
- Regime especial de tributação (RET) – Adotado para certos empreendimentos do Grupo. Conforme facultado pela Lei 12.024, de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei 10.931/2004 que instituiu o RET, foi feita a opção por submetê-los ao patrimônio de afetação e optar pelo RET. Para esses empreendimentos, o encargo consolidado referente ao IRPJ e a CSLL, a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS e Programa de Integração Social – PIS, é calculado à alíquota global total de 4% sobre as receitas brutas recebidas, sendo 1,92% para IRPJ e CSLL e 2,08% para PIS e COFINS.

23.10.2 Despesas de imposto de renda e contribuição social diferido

Ativos e passivos fiscais diferidos são reconhecidos com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins de demonstrações financeiras e os usados para fins de tributação. As mudanças dos ativos e passivos fiscais diferidos no exercício são reconhecidas como despesa de imposto de renda e contribuição social diferida. O imposto diferido não é reconhecido para:

a) Às diferenças temporárias entre os valores de ativos e passivos registrados para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação; e

23.10.3 Impostos sobre as receitas

A receita é apresentada líquida de impostos sobre as vendas (PIS e COFINS). Para fins de cálculo do PIS e da COFINS, a alíquota total é de 9,25% no lucro real, 3,65% no lucro presumido e 2,08% no RET. A partir de 01 de julho de 2015, conforme Decreto 8.426, as receitas financeiras auferidas pelas pessoas jurídicas sujeitas ao regime de apuração não-cumulativo passaram a ter incidência nas alíquotas de 0,65% para PIS e 4% para COFINS.

23.11 Provisões para demandas judiciais e redução de ativos não financeiros

As provisões são registradas quando julgadas prováveis e com base nas melhores estimativas do risco envolvido. As provisões constituídas referem-se principalmente a:

(i) Provisão para demandas judiciais

O Grupo é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as demandas referentes a processos judiciais cuja expectativa de perda é provável.

Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados.

(ii) Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

Anualmente e quando evidências de perda de valor recuperável dos ativos são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

23.12 Receitas financeiras e despesas financeiras

A receita e a despesa de juros são reconhecidas no resultado pelo método de juros efetivos. A receita de dividendos é reconhecida no resultado na data em que o direito do Grupo de receber o pagamento é estabelecido. O Grupo classifica juros recebidos e dividendos e juros sobre capital próprio recebidos como fluxos de caixa das atividades de investimento.

A "taxa de juros efetiva" é a taxa que desconta exatamente os pagamentos ou recebimentos em caixa futuros estimados ao longo da vida esperada do instrumento financeiro ao:

- valor contábil bruto do ativo financeiro; ou
- ao custo amortizado do passivo financeiro.

No cálculo da receita ou da despesa de juros, a taxa de juros efetiva incide sobre o valor contábil bruto do ativo (quando o ativo não estiver com problemas de recuperação) ou ao custo amortizado do passivo. No entanto, a receita de juros é calculada por meio da aplicação da taxa de juros efetiva ao custo amortizado do ativo financeiro que apresenta problemas de recuperação depois do reconhecimento inicial. Caso o ativo não esteja mais com problemas de recuperação, o cálculo da receita de juros volta a ser feito com base no valor bruto.

24. Eventos Subsequentes

Após a data-base das demonstrações financeiras, a Empresa celebrou operações relevantes que caracterizam eventos subsequentes

- Plano Empresário – SPE Castelyah

Foi celebrado contrato de financiamento na modalidade Plano Empresário com o Banco Santander para o empreendimento da VCA CASTELYAH, localizado na cidade de Ilhéus – BA. O valor contratado foi de R$ 30.000, com taxa de juros pactuada em CDI acrescido de 4,41% ao ano. Os recursos visam o financiamento da obra, conforme cronograma físico-financeiro previamente aprovado.

- Apoio a Produção – Caixa Econômica Federal

Foram celebrados três contratos de financiamento na modalidade Plano Empresário com a Caixa Econômica Federal, destinados aos empreendimentos Luggi Barreiras, Bem Viver e Du Bem. Os contratos somam o montante de R$ 61.837, com taxa efetiva de 4,05% ao ano + CDI. Os valores contratados têm como finalidade o custeio das obras e despesas associadas aos respectivos empreendimentos, conforme cronogramas físico-financeiros validados pela instituição financeira.

Suerlon Couto de Jesus
Diretor Administrativo

Sonilda Santos da Paixão
CPF 001.017.215-79
CRC 037079/01

Jardel Cardozo Couto
Diretor Comercial

Robério Couto de Jesus
Diretor Financeiro

CONSTRUTORA E INCORPORADORA

VOCÊ SEMPRE EM PRIMEIRO LUGAR



DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas **3**

Balanços patrimoniais **8**

Demonstrações do resultado e resultado abrangente **10**

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido **11**

Demonstrações dos fluxos de caixa – Método indireto **12**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas. **13**

acesse

CONSTRUTORA E INCORPORADORA

vc imagina
nós entregamos

KPMG Auditores Independentes Ltda.
Av. Tancredo Neves, 2.539, 23º andar
Salas 2.308 a 2.312 - Caminho das Árvores
Edifício CEO Salvador Shopping - Torre Londres
41820-021 - Salvador/BA - Brasil
Telefone +55 (71) 3273-7350
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Cotistas e Administradores da

VCA Construtora Ltda.

Vitória da Conquista - BA

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da VCA Construtora Ltda. (Empresa), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada “Base para opinião com ressalva” as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da VCA Construtora Ltda. em 31 de dezembro de 2023, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião com ressalva

Conforme nota explicativa 22, as informações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, apresentadas nestas demonstrações financeiras individuais e consolidadas como valores correspondentes, foram retificadas para correção de erros. As correções foram realizadas integralmente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, sem que a Administração tivesse feito uma análise prévia sobre se parte dos ajustes se referia a exercícios anteriores a essa data. Consequentemente, não foi possível determinar se teria havido necessidade de efetuar ajustes ou mesmo apresentar informações correspondentes adicionais, conforme requerido pelo CPC 26 – Apresentação das Demonstrações Contábeis e CPC 23 – Políticas contábeis, mudança de estimativa e retificação de erro. Se a Empresa tivesse efetuada a referida análise certos elementos das informações apresentadas como valores correspondentes poderiam ter sido afetados de forma relevante. No entanto, foi impraticável para nós quantificar os efeitos dos ajustes.

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras do exercício corrente inclui modificação em decorrência dos efeitos desse assunto sobre a comparabilidade dos valores do exercício corrente e valores correspondentes.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Empresa e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

Ênfase - Incorporação imobiliária

Conforme descrito na nota explicativa 2.1 as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Empresa quanto a aplicação do CPC 47 – Receita de contrato com cliente, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Além do assunto descrito na seção "Base para opinião com ressalva", determinamos que o assunto descrito abaixo é o principal assunto de auditoria a serem comunicadosem nosso relatório.

Reconhecimento de Receita - Estimativa dos custos de construção e percentual de conclusão da obra ("POC") - Consolidado

Notas explicativas 14 e e 18.4 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Principais assuntos de auditoria	Como auditoria endereçou esse assunto
As controladas e coligadas da Empresa efetuam o reconhecimento de suas receitas de vendas de unidades imobiliárias não concluídas ao longo do tempo, conforme o entendimento da Empresa quanto à aplicação do CPC 47 – Receita de contrato com cliente, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: - Inspecionamos as formalizações das aprovações de orçamento dos empreendimentos existentes no exercício 2023. - Através de procedimentos analíticos, identificamos as variações ocorridas no custo orçado durante o exercício e avaliamos a natureza e razoabilidade destas variações por meio de inspeção da revisão e aprovação dos orçamentos que sofreram atualização.

A mensuração do progresso para cumprimento da obrigação de performance é definida com base no Percentual de Conclusão da Obra (“POC” - Percentage of completion), apurado na mesma proporção dos custos efetivamente incorridos em relação ao custo total orçado de cada projeto (obra). A estimativa do custo orçado e a respectiva evolução da obra, utilizados como base para a determinação do progresso da obrigação de performance e, consequentemente, do montante de receitas a serem reconhecidas, está sujeita a um nível maior de incerteza. Devido ao volume de transações, relevância e incertezas envolvidas nas estimativas de custo total e a incorrer, estágio de conclusão das unidades imobiliárias (custo incorrido sobre o custo orçado), bem como o potencial impacto desse assunto sobre o reconhecimento de receita nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Empresa, consideramos esse assunto significativo para nossa auditoria.	- Efetuamos uma seleção com base amostral para confrontarmos os custos incorridos com a respectiva documentação comprobatória, incluindo contratos de prestação de serviços e notas fiscais. -Recalculamos a receita de incorporação imobiliária, considerando as vendas efetivas com o percentual de evolução da obra. - Avaliamos se as divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, estão de acordo com os requerimentos das normas contábeis aplicáveis e se consideram as informações relevantes. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima sumarizados, consideramos que o reconhecimento da receita e as respectivas divulgações são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

Outros assuntos - Exercício anterior não auditado

Chamamos a atenção para o fato de que não examinamos o balanço patrimonial individual e consolidado da Empresa em 31 de dezembro de 2022 e as demonstrações individuais e consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, ou de quaisquer notas explicativas relacionadas e, consequentemente, não expressamos uma opinião sobre eles. Não fomos contratados para auditar, revisar ou aplicar quaisquer outros procedimentos sobre os ajustes nos valores correspondentes referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, e, portanto, não expressamos opinião ou qualquer forma de asseguração sobre eles tomados em conjunto.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

– Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

– Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Empresa e suas controladas.

– Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

– Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Empresa e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Empresa e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.

– Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

– Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Salvador, 03 de outubro de 2024.

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC SP-014428/F-7



Samara Rosa de Freitas Carvalho
Contador CRC- BA -030084/O-0

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

ATIVO	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022 (Não Auditado)	31/12/2023	31/12/2022 (Não Auditado)
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	586	2.270	1.429	3.343
Títulos e valores mobiliários	4	5.149	-	5.287	-
Contas a receber de clientes	5	3.054	7.433	196.773	118.936
Estoque de imóveis	6	4.907	27.205	75.061	114.705
Tributos a recuperar		1	-	70	-
Outros ativos		164	2.796	12.935	15.921
Total do ativo circulante		**13.861**	**39.704**	**291.554**	**252.905**
Não circulante					
Títulos e valores mobiliários	4	796	2.957	796	5.733
Contas a receber de clientes	5	16.396	15.710	137.905	98.831
Estoque de imóveis	6	26.399	19.263	42.603	19.263
Outros ativos		50	51	127	238
Contas correntes com empresas ligadas	11	36.490	58.015	8.127	1.239
		80.131	95.996	189.558	125.304
Investimentos					
Investimentos em participações societárias	7	278.253	147.461	-	-
Propriedades para investimento		78	2.359	78	2.359
		278.331	149.820	78	2.359
Imobilizado		7.992	5.559	9.232	6.229
Total do ativo não circulante		**366.454**	**251.375**	**198.868**	**133.892**
Total do ativo		**380.315**	**291.079**	**490.422**	**386.797**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

VCA Construtora Ltda.

Balanços patrimoniais
31 de dezembro de 2023 e de 2022
(Valores expressos em milhares de Reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022 (Não Auditado)	31/12/2023	31/12/2022 (Não Auditado)
Circulante					
Fornecedores	8	4.082	9.412	21.240	38.928
Empréstimos e Financiamentos	9	5.534	4.225	19.106	25.863
Adiantamento de clientes		53	-	19.967	35.571
Contas correntes com empresas ligadas	11	72.637	62.734	15.847	8.567
Obrigações sociais e trabalhistas		1.736	1.895	4.806	6.706
Obrigações tributárias	10	409	2.002	14.789	11.876
Imposto de renda e contribuição social a pagar	10	63	24	587	211
Juros sobre capital próprio e dividendos a pagar	11. d	668	1.122	5.493	1.122
Arrendamento a pagar		701	-	701	-
Outros passivos circulantes		97	679	805	7.877
Total do passivo circulante		**85.980**	**82.093**	**103.341**	**136.721**
Não circulante					
Fornecedores	8	16.221	16.021	55.961	44.575
Empréstimos e Financiamentos	9	46.941	45.023	68.451	45.134
Obrigações tributárias	10	823	-	7.796	-
Provisão para garantia	12	-	-	2.792	4.218
Provisão para demandas judiciais	17	505	-	1.083	-
Participações em controladas e coligadas	7	3.396	2.140	-	-
Arrendamento a pagar		788	-	787	-
Outros passivos não circulantes		1	1.037	2.453	1.037
Total do passivo não circulante		**68.675**	**64.221**	**139.323**	**94.964**
Patrimônio líquido	13				
Capital social		14.000	15.000	14.000	15.000
Adiantamento para futuro aumento de capital		1.990	1.990	1.990	1.990
Reservas de lucros		209.670	127.775	209.670	127.775
Total do patrimônio líquido		**225.660**	**144.765**	**225.660**	**144.765**
Patrimônio Líquido atribuível a não controladores		-	-	22.098	10.347
Total do patrimônio líquido		**225.660**	**144.765**	**247.758**	**155.112**
Total do passivo e patrimônio líquido		**380.315**	**291.079**	**490.422**	**386.797**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

acesse

CONSTRUTORA E INCORPORADORA

vc imagina
nós entregamos

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022 (Não Auditado)	31/12/2023	31/12/2022 (Não Auditado)
Receita operacional líquida	14	8.734	19.070	319.817	285.901
Custo dos produtos vendidos	15	(1.803)	(7.557)	(133.334)	(149.646)
Lucro bruto		**6.931**	**11.513**	**186.483**	**136.255**
Despesas gerais e administrativas	15	(25.477)	(19.348)	(30.078)	(24.653)
Despesas com vendas	15	(1.905)	(4.008)	(11.528)	(12.980)
Provisão para perda estimada de créditos duvidosos	15	(80)	-	(3.264)	-
Outras receitas (despesas) operacionais		(789)	11.874	(8)	13.318
Equivalência patrimonial	7	131.292	99.901	-	-
Receitas operacionais		**109.971**	**99.932**	**141.606**	**111.940**
Receitas financeiras		9.799	2.635	12.327	4.685
Despesas financeiras		(6.438)	(13.565)	(12.467)	(18.951)
Resultado financeiro	16	**3.361**	**(10.930)**	**(140)**	**(14.266)**
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		**113.332**	**89.002**	**141.466**	**97.674**
Imposto de renda e contribuição social	10	(371)	(359)	(7.670)	(2.161)
Lucro líquido do exercício		**112.961**	**88.643**	**133.796**	**95.513**
Outros resultados abrangentes		**-**	-	-	**-**
Resultado abrangente do exercício		**112.961**	**88.643**	**133.796**	**95.513**
Resultado atribuído aos:					
Acionistas controladores		112.961	88.643	112.961	88.643
Acionistas não controladores		-	-	20.835	6.870
Lucro líquido do exercício		**112.961**	**88.643**	**133.796**	**95.513**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

VCA Construtora Ltda

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
31 de dezembro de 2023 e de 2022
(Valores expressos em milhares de Reais)

	Nota	Capital social	AFAC	Reservas de lucros	Resultado do Exercício	Total acionistas controladores	Não controladores	Patrimônio Líquido
Saldos em 01 de janeiro de 2022 (não auditado)		**15.000**	**1.990**	**44.329**	**-**	**61.319**	**27.791**	**89.110**
Lucro líquido do exercício		-	-	-	88.643	88.643	6.870	**95.513**
Destinação								
Constituição de reservas		-	-	88.643	(88.643)	-	**-**	**-**
Distribuição de dividendos		-	-	(5.197)	-	(5.197)	(24.314)	**(29.511)**
Saldos em 31 de dezembro de 2022 (não auditado)		**15.000**	**1.990**	**127.775**	**-**	**144.765**	**10.347**	**155.112**
Cisão parcial de bens com redução de capital social	1	(1.000)	-	(31.368)	-	(32.368)	**-**	**(32.368)**
Lucro líquido do exercício		-	-	-	112.961	112.961	20.835	**133.796**
Destinação								
Distribuição de dividendos		-	-	(3.361)	-	(3.361)	(5.421)	**(8.782)**
Ganho / Perda de Participação	7	-	-	3.663	-	3.663	(3.663)	**-**
Constituição de reservas		-	-	112.961	(112.961)	-	**-**	**-**
Saldos em 31 de dezembro de 2023		**14.000**	**1.990**	**209.670**	**-**	**225.660**	**22.098**	**247.758**

acesse

CONSTRUTORA E INCORPORADORA

vc imagina
nós entregamos

VCA Construtora Ltda
Demonstração dos fluxos de caixa - Método indireto
31 de dezembro de 2023 e de 2022
(Valores expressos em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022 (Não Auditado)	31/12/2023	31/12/2022 (Não Auditado)
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido do exercício	**112.961**	**88.643**	**133.796**	**95.513**
Ajustes para:				
Depreciação e amortização	1.663	2.005	1.852	2.233
Resultado de equivalência patrimonial	(131.292)	(99.901)	-	-
Juros sobre empréstimos e financiamentos	5.380	9.188	11.318	11.049
Ajuste a valor presente	-	-	21.808	46.605
Provisão para garantia	-	-	(1.426)	2.889
Provisão para distrato	108	(69)	1.392	(3.109)
Provisão para demandas judiciais	505	-	1.083	-
Provisão para perdas esperadas com créditos	80	-	3.264	-
Rendimento sobre aplicação financeira, líquida	5.067	304	5.151	500
Outros	(428)	(1.636)	1.421	(1.636)
	(5.956)	**(1.466)**	**179.659**	**154.044**
Variações nos ativos - (Aumento) redução				
Contas a receber de clientes	(2.202)	28.981	(150.361)	(159.933)
Estoques	(12.962)	(18.126)	(10.539)	(62.017)
Tributos a recuperar	(1)	-	(70)	-
Outros ativos	2.628	1.971	3.092	766
	(12.537)	**12.826**	**(157.878)**	**(221.184)**
Variações nos passivos - Aumento (redução)				
Fornecedores	(2.130)	5.549	(3.302)	728
Obrigações sociais e trabalhistas	(92)	22	(1.833)	1.613
Obrigações tributárias	(253)	1.733	11.563	12.176
Adiantamento de clientes	53	(2.062)	(15.604)	2.585
Outros passivos	(1.318)	2.013	(5.356)	5.812
	(3.740)	**7.255**	**(14.532)**	**22.914**
Caixa gerado pelas (utilizado nas) atividades operacionais	**(22.233)**	**18.615**	**7.248**	**(44.226)**
Imposto de renda e contribuição social - pagamentos	(131)	(651)	(131)	(2.112)
Pagamento de juros e encargos	(3.165)	(9.188)	(4.749)	(10.820)
Fluxo de caixa líquido proveniente das (utilizado nas) atividades operacionais	**(25.529)**	**8.776**	**2.369**	**(57.158)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Resgates de aplicação financeiras	16.764	17.139	94.042	15.125
Captações de aplicação financeiras	(19.258)	-	(96.635)	-
Baixa (adições) de investimentos em controladas	-	(18.779)	-	868
Adições em propriedades para investimento	36	-	36	-
Baixa de imobilizado e propriedades para investimento	-	(2.359)	-	(2.359)
Adições no imobilizado e intangível	(2.038)	(2.693)	(2.795)	(2.771)
Fluxo de caixa (utilizado nas) proveniente das atividades de investimento	**(4.496)**	**(6.692)**	**(5.352)**	**10.863**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Captações de debentures, empréstimos e financiamentos	5.633	20.329	47.187	43.174
Amortização de empréstimos e financiamentos	(4.621)	(8.067)	(37.196)	(15.794)
Transação com parte relacionada líquida	31.428	(16.670)	598	393
Obrigações com entidades não ligadas	-	3.606	-	3.606
Pagamento de arrendamentos	(734)	-	(734)	-
Dividendos pagos, líquido	(3.362)	(5.197)	(8.782)	(9.328)
Caixa líquido proveniente das (utilizado nas) atividades de financiamento	**28.344**	**(5.999)**	**1.073**	**22.051**
Redução líquida em caixa e equivalentes de caixa no exercício	**(1.681)**	**(3.915)**	**(1.910)**	**(24.244)**
Demonstração da variação do caixa e equivalentes de caixa				
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	2.270	6.185	3.343	27.587
Caixa referente a cisão	(3)	-	(3)	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	586	2.270	1.429	3.343

1. Contexto operacional

Constituída em 03/05/2012, a VCA Construtora Ltda. ("VCA" ou "Empresa"), quando em conjunto com suas controladas "Grupo", é uma sociedade por quotas de responsabilidade limitada, com sede à Avenida Olivia Flores, 1265, Andar 3, Candeias, Vitória da Conquista, BA, CEP 45028610, Brasil.

Tem como atividades preponderantes a incorporação e construção de imóveis residenciais, bairros planejados e Smart Cities, isoladamente ou em conjunto com outras empresas. Bem como a participação em outras sociedades. Atualmente, a Empresa tem atividades nos estados, da Bahia, Minas Gerais e Pernambuco, tendo seu capital fechado.

Durante os seus 5 anos de experiência em incorporação e construção de empreendimentos populares, desenvolveu um agressivo trabalho comercial, estrutura horizontalizada e um processo construtivo, padronizado e industrial, o que tem viabilizado a construção de empreendimentos com destacada eficiência operacional.

O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária com participação de parceiros é realizado por intermédio de Sociedades de Propósito Específico (SPE), nas quais a VCA figura geralmente como sócia líder e administradora. Desde 2017 a Empresa tem desenvolvido projetos para as classes A, B, C e D do mercado imobiliário nos estados de Bahia, Minas Gerais e Pernambuco.

1.1 Cisão Parcial

Em 17 de novembro de 2023 a VCA efetuou um processo de cisão parcial de ativos no qual decidiu ceder todos os ativos da filial da Empresa referente aos ativos da operação da Eco Beach Resort para a empresa VCA ECO BEACH EMPREENDIMENTOS LTDA. A transação resultou em uma redução do capital social no montante de R$ 1.000. O grupo considerou que a transação foi efetuada entre empresas que possuem os mesmos controladores e, portanto, a transação foi registrada a custo não sendo registrados ganhos ou perdas referentes a essa operação. Abaixo estão os valores cindidos:

A decisão sobre a cisão se deu em função dos seguintes motivos:

- Segmentação de Atividades: separar as atividades que eram inerentes a filial da empresa VCA Construtora, visando facilitar a administração e gestão desses recursos.
- Racionalização Operacional: A cisão resultaria em uma maior eficiência operacional ao permitir que cada unidade de negócio tenha sua própria estrutura de gestão, operações e recursos dedicados. Levando a uma melhor alocação de recursos e a uma resposta mais ágil às demandas específicas da VCA Construtora.
- Foco estratégico: A separação das atividades em unidades independentes permite que a administração concentre seus esforços e recursos em áreas específicas de interesse estratégico.

	17/11/2023
Caixa e equivalentes de caixa	3
Contas a receber de clientes	5.686
Estoque de imóveis	28.144
Outros ativos	5
Propriedades para investimento	2.245
Total do ativo	**36.083**
Fornecedores	(3.000)
Obrigações tributárias	(348)
Obrigações sociais e trabalhistas	(67)
Outros passivos circulantes	(300)
Capital social	(1.000)
Reservas de lucros	(31.368)
Total do passivo e patrimônio líquido	**(36.083)**

Considerando que a operação foi efetuada com os sócios da VCA Construtora, não foi reconhecido ganhos ou perdas na referida operação.

2. Apresentação das Demonstrações Financeiras

2.1 Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas e estão apresentadas conforme práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo CPC – Comitê de Pronunciamentos Contábeis, referendados pela CVM – Comissão de Valores Mobiliários, especificamente sobre os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração do Grupo, alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

A emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram autorizadas pela Administração em 03 de Outubro de 2024.

O Grupo aplicou as políticas contábeis descritas abaixo de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nestas demonstrações financeiras, salvo indicação ao contrário.

2.2 Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas da VCA incluem as demonstrações financeiras individuais da controladora, de suas controladas diretas e indiretas. A Empresa controla uma entidade quando está exposta ou tem direito a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade. A existência e os efeitos de potenciais direitos de voto, que são atualmente exercíveis ou conversíveis, são levados em consideração ao avaliar se a Empresa controla outra entidade. As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido e deixam de ser consolidadas a partir da data em que o controle cessa. As práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme em todas as controladas incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas da Empresa. Na consolidação, saldos e transações intragrupo, e quaisquer receitas ou despesas não realizadas derivadas de transações intragrupo, são eliminados (nota 11).

O Grupo elegeu mensurar qualquer participação de não-controladores inicialmente pela participação proporcional nos ativos líquidos identificáveis da adquirida na data de aquisição. As mudanças nas participações da Empresa em controladas que não resultem em perda do controle da Empresa sobre as controladas são registradas como transações de capital. Os saldos contábeis das participações da Empresa e de não controladores são ajustados para refletir mudanças em suas respectivas participações nas controladas. A diferença entre o valor com base no qual as participações não controladoras são ajustadas e o valor justo das contraprestações pagas ou recebidas é registrada diretamente no patrimônio líquido e atribuída aos proprietários da Empresa.

2.2.1 Relação de entidades controladas

Demonstramos a seguir a lista das empresas controladas, bem como o respectivo percentual de participação em 31 de dezembro de 2023 e de 2022:

Controlada		2023	2022
VCA Tarefa Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	1	100%	5%
VCA Uchoa Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	2	72%	72%
VCA Dona Olivia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	3	100%	5%
VCA Dona Gilenilda Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	4	10%	10%
VCA Duq Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	5	100%	97,63%
VCA Dona Boulevard Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	6	98,88%	98,88%
VCA Conde Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	7	99,7%	99,7%
VCA Don Boa Vista Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	8	98%	98%
VCA Conde Guanambi Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	9	99%	99%
VCA Conde Segundo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	10	95%	95%
VCA Baron Connect Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	11	75%	75%
VCA Vila Do Marques Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	12	99%	99%
VCA Don J. Pedral Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	13	99%	99%
VCA Conde Terceiro Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	14	99,5%	99,5%
GMS Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	15	99,5%	99,5%
VCA Patrimonial Marques Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	16	75%	75%
VCA Verso Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	17	99,5%	99,5 %
VCA Dona Olivia Universidade Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	18	100%	100%
VCA Vila Do Marques 2 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	19	75%	75%
VCA Bem Residencial Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	20	100%	100%
VCA Duque Du L'est Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	21	100%	100%
VCA Bem Viver Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	22	100%	100%
VCA Dona Mirai Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	23	100%	100%
VCA Du Bem Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	24	100%	100%
VCA Velli Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	25	100%	100%
VCA Construtora Barreiras 1 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	26	100%	100%
VCA Don Residencial Juazeiro Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	27	100%	100%
VCA Construtora Lem Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	28	100%	100%
VCA Construtora Petrolina Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	29	100%	100%
VCA Dusol Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	30	100%	100%
VCA Luggi Barreiras Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	31	100%	-
VCA Flow Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	32	100%	-
VCA Luggi Alagoinhas Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	33	100%	-
VCA Visconde De Castro Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	34	100%	-
VCA Romenia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	35	100%	-
VCA Chicago Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	36	100%	-
VCA Beloved Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	37	100%	-
VCA Venezuela Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	38	100%	-
VCA Vicenza Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	39	100%	-
VCA Vermont Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	40	100%	-
VCA Vale Do Silício Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	41	100%	-
VCA Toquio Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	42	100%	-
Yah Amazing Hospitaly Ltda	43	100%	-
VCA Síria Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	44	100%	-
VCA Singapura Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	45	100%	-
VCA San Francisco Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	46	100%	-
VCA San Diego Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	47	100%	-
VCA Champion Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	48	100%	-
VCA Luxemburgo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	50	100%	-
VCA Ultron Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	51	100%	-
VCA Lisboa Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	52	100%	-
VCA Montevideu Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	53	100%	-

3. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022 *(não auditado)*	2023	2022 *(não auditado)*
Caixa	567	90	713	440
Bancos conta movimento	19	17	716	696
Aplicações Financeiras	-	2.163	-	2.207
	586	**2.270**	**1.429**	**3.343**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, as aplicações financeiras tiveram retornos médios equivalentes a 93,3% da taxa de Depósitos Interbancários (taxa DI) no Consolidado e 99,6% da taxa DI no Individual (97,1% da taxa DI no Consolidado e 104,6% da taxa DI no Individual, em 31 de dezembro de 2022). As aplicações financeiras possuem cláusulas de liquidez imediata sem qualquer penalização no resgate antecipado e estão sujeitas a risco insignificante de mudança de valor.
A exposição do Grupo a riscos de crédito e de mercado destes ativos financeiros estão divulgadas na nota explicativa nº 17.

4. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022 *(não auditado)*	2023	2022 *(não auditado)*
Ações **(a)**	796	2.957	796	2.957
Aplicações financeiras **(b)**	5.149	-	5.287	2.776
Total	**5.945**	**2.957**	**6.083**	**5.733**
Circulante	5.149	-	5.287	-
Não circulante	796	2.957	796	5.733

(a) O Grupo possui investimentos em ações de companhias abertas negociadas em bolsa de valores com o intuído de auferir receita pela valorização e ou vendas. De acordo com a política contábil do grupo os ganhos e perdas com esses investimentos são mensurados ao valor justo por meio do resultado.

(b) O Grupo mantém aplicações financeiras em garantia ao serviço da dívida dos empréstimos de Cessão de Recebíveis e CRI que estão divulgados na nota explicativa 09.

5. Contas a receber de clientes

5.1 Composição das contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022 *(não auditado)*	2023	2022 *(não auditado)*
Unidades concluídas	19.727	23.212	175.027	93.892
Unidades não concluídas	-	-	250.954	187.415
(-) Ajuste a valor presente - AVP	-	-	(82.239)	(60.431)
(-) Provisão para distrato	(197)	(69)	(5.802)	(3.109)
(-) Provisão Devedores Duvidosos (PCLD)	(80)	-	(3.264)	-
Total	**19.450**	**23.143**	**334.677**	**217.767**
Circulante	3.054	7.433	196.773	118.936
Não Circulante	16.396	15.710	137.905	98.831
Total	**19.450**	**23.143**	**334.677**	**217.767**

São apresentados aos valores presentes. A classificação entre ativo circulante e ativo não circulante é realizada com base no cronograma de vencimento das parcelas dos contratos.
As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC) para a fase de construção do projeto, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) ou Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), após a data de entrega das chaves das unidades concluídas.

Os valores a receber relativos a unidades concluídas são garantidos pelos próprios imóveis negociados.

Há saldo de recebíveis dados em garantia de dívidas em 31 de dezembro de 2023 e 2022, veja detalhes na nota explicativas de empréstimos (Nota 09).

A exposição do Grupo a riscos de crédito e a exposição de riscos de moeda e perdas de crédito esperadas relacionadas às contas a receber de clientes e a outras contas estão divulgadas na nota explicativa nº 17.

5.2 Ajuste a valor presente - AVP

O ajuste a valor presente é calculado entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para entrega das chaves do imóvel ao promitente comprador, utilizando uma taxa de desconto representada pela taxa média dos financiamentos obtidos pelo Grupo, líquida do efeito inflacionário. A reversão do ajuste a valor presente, considerando-se que parte importante do contexto operacional do Grupo é a de financiar os seus clientes, foi realizada, tendo como contrapartida o próprio grupo de receitas de incorporação imobiliária, de forma consistente com os juros incorridos sobre a parcela do saldo de contas a receber. A taxa utilizada para o desconto é de 8,5% em 2023 (8,5% em 2022).

5.3 Contas a receber por idade de vencimento

A composição das contas a receber por idade de vencimento está assim representada:

	Controladora		Consolidado	
	2023	**2022** *(não auditado)*	**2023**	**2022** *(não auditado)*
Títulos a vencer	19.076	22.848	414.082	259.803
Títulos vencidos até 30 dias	160	137	1.722	2.561
Títulos vencidos de 31 a 60 dias	91	107	3.649	6.359
Títulos vencidos de 61 a 90 dias	38	39	1.834	6.719
Títulos vencidos de 91 a 120 dias	148	42	2.689	2.090
Títulos vencidos de 121 a 150 dias	215	39	2.005	3.775
Total	**19.727**	**23.212**	**425.982**	**281.307**
(-) Ajuste a valor presente - AVP	-	-	(82.239)	(60.431)
(-) Provisão para distrato	(197)	(69)	(5.802)	(3.109)
(-) Provisão Devedores Duvidosos (PCLD)	(80)	-	(3.264)	-
	(277)	**(69)**	**(91.304)**	**(63.540)**
	19.450	**23.143**	**334.677**	**217.767**

acesse
CONSTRUTORA E INCORPORADORA
vc imagina
nós entregamos

5.4 Provisões

A movimentação das provisões no exercício encontra-se assim demonstrada:

Perdas de créditos esperadas	Controladora		Consolidado	
	2023	2022 *(não auditado)*	2023	2022 *(não auditado)*
Saldo inicial	-	-	-	-
Adições	(80)	-	(3.264)	-
(-) Baixas	-	-	-	-
Saldo final	**(80)**	**-**	**(3.264)**	**-**

Provisão para distrato	Controladora		Consolidado	
	2023	2022 *(não auditado)*	2023	2022 *(não auditado)*
Saldo inicial	(69)	-	(3.109)	-
Adições	(251)	(69)	(3.463)	(3.109)
(-) Baixas	123	-	770	-
Saldo final	**(197)**	**(69)**	**(5.802)**	**(3.109)**

5.4.1 Perdas de créditos esperadas

O Grupo constitui perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa com base na abordagem prevista pelo CPC 48 para os clientes que tenham parcelas vencidas e a vencer. Conforme premissas definidas pelo Grupo para as perdas incorridas e esperadas. Na constituição das perdas estimadas é utilizada uma matriz baseada na perda histórica e esperada, ou ajustada com bases em dados observáveis atuais para refletir as condições atuais e futuras desde que tais dados estejam disponíveis sem custo ou esforços excessivos. O Grupo avalia o risco de toda sua carteira de clientes, a fim de determinar quais os níveis de risco contidos utilizando a abordagem simplificada.

5.4.2 Provisão para distrato

O Grupo constitui provisão de distrato para os clientes que apresentem intenções de formalização de distrato, estão com risco significativo de não pagamento, ou que estão com possibilidade de rescisão do contrato no caso de imóveis em construção ou de retomada dos imóveis no caso de empreendimentos concluídos.

O Grupo realiza uma análise de dados históricos de distrato, estimando o percentual de distrato ocorridos historicamente para cara tipo de empreendimento e clientes.

6. Estoque de imóveis

São representados substancialmente pelo custo de formação de imóveis a serem vendidos, concluídos e em construção e terrenos com destinação específica para futuras incorporações, assim distribuídos:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022 *(não auditado)*	2023	2022 *(não auditado)*
Imóveis em construção	-	-	32.915	35.229
Imóveis concluídos	4.207	23.485	38.216	73.109
Estoques de terrenos	26.399	22.303	41.903	22.301
Provisão para distrato	700	680	4.630	3.329
Total	**31.306**	**46.468**	**117.664**	**133.968**
Circulante	4.907	27.205	75.061	114.705
Não Circulante	26.399	19.263	42.603	19.263
Total	**31.306**	**46.468**	**117.664**	**133.968**

O saldo de encargos financeiros capitalizados em 31 de dezembro de 2023 foi de R$ 3.180 (R$ 3.040 em 31 de dezembro de 2022) na controladora e R$ 3.180 (R$ 3.040 em 31 de dezembro de 2022) no consolidado.

A segregação dos terrenos entre curto e longo prazo são definidas de acordo com a data de lançamento prevista para cada projeto.

7. Investimentos em participações societárias

a) As principais informações das participações societárias estão resumidas a seguir:

		Informações de Participações societárias em 31 de dezembro de 2023			
Investida	**% Partic.**	**PL**	**Resultado do Exercício**	**Equivalência**	**Investimento**
Gms Empreendimentos	99,50%	87.709	14.586	14.513	87.271
VCA Baron Conect	75,00%	53.507	54.571	36.960	40.130
VCA Dona Olivia Universidade	100,00%	24.972	24.718	24.718	24.972
VCA Dona Boulevard	98,88%	16.686	529	523	16.499
VCA Conde Terceiro	99,50%	12.659	2.676	2.663	12.596
VCA Dona Mirai	100,00%	11.887	11.019	11.019	11.887
VCA Conde Residence	99,70%	9.288	540	538	9.261
VCA Conde Segundo	95,00%	8.862	7.721	7.335	8.419
VCA Duque Du L'Est	100,00%	10.254	15.650	15.650	10.254
VCA Don J. Pedral	99,00%	6.271	(7.119)	(7.048)	6.208
Bem Residencial	100,00%	5.452	5.625	5.625	5.452
VCA Vila Do Marques	99,00%	11.603	8.924	7.685	11.487
VCA Uchoa	72,00%	8.885	(721)	(821)	6.397
VCA Conde Guanambi	99,00%	6.356	4.242	4.200	6.292
VCA Duq	100,00%	4.487	(371)	(371)	4.487
Don Boa Vista	98,00%	3.805	1.975	1.936	3.729
Velli Residencial	100,00%	3.554	3.556	3.556	3.554
Dona Olívia	100,00%	3.059	(197)	(197)	3.059
Outros		4.468	2.685	2.809	2.905
		293.762	**150.608**	**131.292**	**274.857**
Participações em controladas e coligadas					278.253
Passivo a descoberto (obrigações)					(3.396)
					274.857

Investida	% Partic.	Informações de Participações societárias em 31 de dezembro de 2022			
		PL	Resultado do Período	Equivalência	Investimento
Gms Empreendimentos	100%	73.123	35.809	35.630	72.757
Vca Baron Conect	75%	9.518	18.338	13.753	7.139
Vca Dona Olivia Universidade	100%	253	(8)	(8)	253
Vca Dona Boulevard	99%	16.157	10.247	10.132	15.976
Vca Conde Terceiro	100%	9.983	14.251	14.180	9.933
Vca Dona Mirai	100%	868	2.179	2.179	868
Vca Conde Residence	100%	8.748	6.329	6.310	8.722
Vca Conde Segundo	95%	1.141	920	874	1.084
Vca Duque Du L'Est	100%	(5.396)	1.237	1.237	(5.396)
Vca Don J. Pedral	99%	13.390	12.116	11.995	13.256
Bem Residencial	100%	(173)	(185)	(185)	(173)
Vca Vila Do Marques	99%	5.002	(1.105)	(1.094)	4.952
Vca Uchoa	72%	10.443	2.424	1.745	7.519
Vca Conde Guanambi	99%	2.114	2.292	2.269	2.092
Vca Duq	98%	4.858	4.385	4.281	4.743
Don Boa Vista	98%	1.829	(1.170)	(1.147)	1.793
Velli Residencial	100%	(2)	(12)	(12)	(2)
Dona Olívia	5%	3.434	(553)	(28)	172
Outros		4.468	2.685	(2.210)	(368)
		159.761	**110.178**	**99.901**	**145.321**
Participações em controladas e coligadas					147.461
Passivo a descoberto (obrigações)					(2.140)
					145.321

b) Segue abaixo movimentação dos investimentos:

Investida	% Partic.	2022 *(não auditado)*	Ganho / Perda de Participação (i)	Perda por distribuição de lucros não proporcional	Equivalência	2023
Gms Empreendimentos	99,50%	72.757	-	-	14.513	87.271
Vca Baron Conect	75,00%	7.139	-	(3.968)	36.960	40.130
Vca Dona Olivia Universidade	100,00%	253	-	-	24.718	24.972
Vca Dona Boulevard	98,88%	15.976	-	-	523	16.499
Vca Conde Terceiro	99,50%	9.933	-	-	2.663	12.596
Vca Dona Mirai	100,00%	868	-	-	11.019	11.887
Vca Conde Residence	99,70%	8.722	-	-	538	9.261
Vca Conde Segundo	95,00%	1.084	-	-	7.335	8.419
Vca Duque Du L'Est	100,00%	(5.396)	-	-	15.650	10.254
Vca Don J. Pedral	99,00%	13.256	-	-	(7.048)	6.208
Bem Residencial	100,00%	(173)	-	-	5.625	5.452
Vca Vila Do Marques	99,00%	4.952	-	(1.150)	7.685	11.487
Vca Uchoa	72,00%	7.519	-	(301)	(821)	6.397
Vca Conde Guanambi	99,00%	2.092	-	-	4.200	6.292
Vca Duq	100,00%	4.743	115	-	(371)	4.487
Don Boa Vista	98,00%	1.793	-	-	1.936	3.729
Velli Residencial	100,00%	(2)	-	-	3.556	3.554
Dona Olívia	100,00%	172	3.084	-	(197)	3.059
Outros		(368)	464	-	2.809	2.905
		145.321	**3.663**	**(5.420)**	**131.292**	**274.857**
Participações em controladas e coligadas		147.461				278.253
Passivo a descoberto (obrigações)		(2.140)				(3.396)
		145.321				**274.857**

(i) Durante o ano de 2023 a Empresa efetuou transações na qual os sócios não controladores das empresas VCA Duq, Dona olivia e VCA Tarefa decidiram se retirar como sócio das referidas empresas. Como a VCA continuou retendo o controle das empresas o valor de ganho referente a essa transação foi contabilizado no Patrimônio Líquido da Empresa.

8. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022 *(não auditado)*	2023	2022 *(não auditado)*
Fornecedores Diversos	429	1.983	6.654	10.816
Fornecedores de Terrenos (8.1)	19.874	23.450	70.547	72.687
	20.303	**25.433**	**77.201**	**83.503**
Circulante	4.082	9.412	21.240	38.928
Não Circulante	16.221	16.021	55.961	44.575
Total	**20.303**	**25.433**	**77.201**	**83.503**

8.1 Fornecedores de terrenos

Contraparte	Empresa	TIPO	Indice	Vencimento	Controladora 2023	Controladora 2022 *(não auditado)*	Consolidado 2023	Consolidado 2022 *(não auditado)*
Antônio Jose Farias Brito	VCA Construtora Ltda	Terreno	IPCA	1-jan-29	2.747	3.289	2.747	3.289
Raul Botelho Teixeira	VCA Construtora Ltda	Terreno	IPCA	26-jan-32	9.730	11.069	9.730	11.069
Fabio Torres	VCA Construtora Ltda	Terreno	N/A	7-fev-25	5.420	5.420	5.420	5.420
CF Empreendimentos	VCA Construtora Ltda	Terreno	N/A	28-fev-25	1.977	3.672	1.977	3.672
Antônio Jose Farias Brito	VCA Duque Du L'Est	Terreno	IPCA	1-jan-29	-	-	4.597	5.506
Antônio Jose Brito Farias	Du Bem Residencial	Terreno	IPCA	1-jan-29	-	-	4.445	5.322
Antônio Jose Brito Farias	Velli Residencial	Terreno	IPCA	1-jan-29	-	-	4.445	5.322
Gedel Pereira do Couto	Dona Gilenilda	Terreno	N/A	7-fev-25	-	-	200	200
Miraflores Participações Ltda	VCA Dona Mirai	Terreno	INCC	30-set-25	-	-	2.107	3.303
Jose Ferreira da Silva	Luggi Alagoinhas	Terreno	N/A	1-fev-26	-	-	2.107	-
Fazenda nossa senhora (*)	Bem Residencial	Terreno	IPCA	31-jil-33	-	-	-	2.904
Bruno Oliveira Xavier	VCA Conde Terceiro	Terreno	IPCA	30-abr-26	-	-	955	1.373
Ramon Xavier	VCA Conde Terceiro	Terreno	IPCA	30-abr-26	-	-	766	1.101
Julival peixoto amaral	VCA Don Boa Vista	Terreno	N/A	31-dez-24	-	-	2.400	2.400
Juliana Jabur	VCA Don J. Pedral	Terreno	N/A	1-nov-23	-	-	-	4.550
Miraflores Participações	VCA Dona Olivia Universidade	Terreno	INCC	30-set-25	-	-	3.950	6.193
Kahakai Porto Seguro	Kahakai Beach House	Terreno	IPCA	31-ago-26	-	-	16.255	-
Jardins Empreendimentos Imobiliários	VCA Verso Residence Empreendimentos	Terreno	INCC	30-abr-26	-	-	7.242	9.859
SP São Paulo	VCA Vila do marques	Terreno	N/A	31-ago-25	-	-	1.204	1.204
	Fornecedores de Terrenos				**19.874**	**23.450**	**70.547**	**72.687**

* durante o ano de 2023 o imóvel foi vendido da VCA Villa do Marques 2 a VCA Bem residencial, pelo mesmo valor de compra, dessa forma está sendo eliminado na consolidação.

9. Empréstimos e financiamentos

Empresa	TIPO	Indice	Vencimento	Controladora		Consolidado	
				31/12/2023	31/12/2022 (Não Auditado)	31/12/2023	31/12/2022 (Não Auditado)
VCA Construtora Ltda	Financiamento de veículos	20,16% a.a.	31/01/2025	290	510	290	510
VCA Construtora Ltda	Financiamento de veículos	20,66% a.a.	10/11/2026	698	-	698	-
VCA Construtora Ltda	Financiamento de veículos	23,16% a.a.	30/08/2026	544	-	544	-
VCA Construtora Ltda	Financiamento de veículos	17,90% a.a.	10/11/2026	887	-	887	-
VCA Construtora Ltda	CRI	IPCA + 7% a.a.	25/08/2031	29.782	28.992	29.782	29.399
VCA Construtora Ltda	CRI	IPCA + 7% a.a.	25/08/2031	19.067	19.746	19.067	19.745
VCA Construtora Ltda	Cessão	20,68% a.a.	01/01/2029	1.207	-	20.597	-
VCA Conde Residence	Imobiliário	5,05% a.a.	31/03/2026	-	-	4.337	6.116
VCA Conde Segundo	imobiliário	9,21% a.a.	31/03/2026	-	-	4.915	6.806
VCA Don J. Pedral	imobiliário	9,21% a.a.	31/01/2027	-	-	6.440	8.421
Total				**52.475**	**49.248**	**87.557**	**70.997**
Circulante				5.534	4.225	19.106	25.863
Não circulante				46.941	45.023	68.451	45.134

9.1 Escalonamento da dívida

O escalonamento aproximado da dívida de longo prazo em 31 de dezembro de 2023 está assim demonstrado:

		Controladora			
Empresa	**TIPO**	1 Ano	de 1 a 3	de 4 a 5	mais que 5 anos
VCA Construtora Ltda	Veículo	297	25	-	-
VCA Construtora Ltda	Veículo	307	307	-	-
VCA Construtora Ltda	Veículo	262	-	-	-
VCA Construtora Ltda	Veículo	262	-	-	-
VCA Construtora Ltda	CRI	2.031	9.783	8.280	11.385
VCA Construtora Ltda	CRI	1.685	6.380	5.520	7.591
VCA Construtora Ltda	Cessão	689	467	51	-
Empréstimos		**5.534**	**16.962**	**13.851**	**18.976**
Juros a apropriar			**(971)**	**(792)**	**(1.085)**
Total de empréstimos		**5.534**	**15.991**	**13.059**	**17.891**

		Consolidado			
Empresa	**TIPO**	1 Ano	de 1 a 3	de 4 a 5	mais que 5 anos
VCA Construtora Ltda	Veículo	297	25	-	-
VCA Construtora Ltda	Veículo	307	307	-	-
VCA Construtora Ltda	Veículo	262	-	-	-
VCA Construtora Ltda	Veículo	262	-	-	-
VCA Construtora Ltda	CRI	2.031	9.783	8.280	11.385
VCA Construtora Ltda	CRI	1.685	6.380	5.520	7.591
VCA Construtora Ltda	Cessão	7.628	11.844	1.124	-
Vca Conde Residence	imobiliário	2.041	2.551	-	-
Vca Conde Segundo	imobiliário	2.417	3.021	-	-
Vca Don J. Pedral	imobiliário	2.176	4.351	181	-
Empréstimos		**19.106**	**38.261**	**15.106**	**18.976**
Juros a apropriar			**(2.058)**	**(813)**	**(1.021)**
Total de empréstimos		**19.106**	**36.203**	**14.293**	**17.955**

9.2 Movimentação dos saldos decorrentes de atividades de financiamento

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022 (Não Auditado)	31/12/2023	31/12/2022 (Não Auditado)
Saldo inicial	49.248	36.986	70.997	43.388
Captação de empréstimos	5.633	20.329	47.187	43.174
Pagamento do principal	(4.621)	(8.067)	(37.196)	(15.794)
Juros Provisionados	5.380	9.188	11.318	11.049
Pagamento de juros	(3.165)	(9.188)	(4.749)	(10.820)
Saldo Final	**52.475**	**49.248**	**87.557**	**70.997**

9.3 Garantias

O Grupo obtêm empréstimos junto a caixa econômica federal para na modalidade de crédito para construção de unidades imobiliárias. Para esses contratos o valor dos estoques em construção dos empreendimentos Vca Conde Residence, Vca Conde Segundo, Vca Don J. Pedral, Vca Conde Guanambi, Vca Duq, Don Boa Vista E Vca Bem Viver Residencial, são dados em garantia no valor total de R$ 8.876.

O Grupo efetuou empréstimos com cessão de contas a receber em garantia referente aos empreendimentos VCA DONA BOULEVARD, VCA CONDE TERCEIRO, VCA CONDE GUANAMBI, VCA DONA OLIVIA UNIVERSIDADE no montante total de R$ 72.477.

Os CRI possuem como garantia aval dos sócios da Empresa e 100% das quotas das controladas GMS Empreendimentos e VCA Uchoa, bem como 100% das cotas da empresa Vitoria Empreendimentos imobiliários, pertencente aos mesmos sócios da VCA Construtora.

9.4 Cláusulas contratuais restritivas (“covenants”)

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, os contratos firmados com as instituições financeiras não possuem cláusulas de *covenants* financeiros.

10. Obrigações tributárias

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022 (não auditado)	2023	2022 (não auditado)
IR e CSLL Corrente	46	24	628	211
IR e CSLL Diferido	449	-	5.493	-
	494	**24**	**6.121**	**211**
COFINS	8	21	150	129
COFINS Diferido	592	1.545	7.420	6.340
PIS	2	4	34	20
PIS Diferido	128	335	1.607	957
RET - Regime Especial de Tributação	-	-	404	224
RET - Regime Especial de Tributação - Diferido	-	-	7.218	4.000
Outros	71	97	218	206
	1.295	**2.026**	**23.172**	**12.087**
Obrigações tributárias - Circulante	409	2.002	14.789	11.876
Imposto de renda e contribuição social a pagar – Circulante	63	24	587	211
Obrigações tributárias – Não Circulante	823	-	7.796	-
Total	**1.295**	**2.026**	**23.172**	**12.087**

Reconciliação da taxa efetiva de imposto de renda

A composição da despesa de imposto de renda e contribuição social no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 demonstra a diferença temporal entre o regime de caixa que é o utilizado pelas SPEs, tributadas pelo Lucro Presumido e RET (regime especial de tributação), e a provisão do imposto sobre o contas a receber de clientes. Tal diferença encontra-se resumida a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022 (não auditado)	2023	2022 (não auditado)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	113.332	89.002	141.466	97.674
Receita de incorporação imobiliária	8.385	18.597	290.668	256.771
Alíquota nominal (*) 1,92%	(228)	(506)	(7.906)	(6.984)
Outros ajustes ao imposto de renda	(143)	147	236	4.823
Despesa com IRPJ e CSLL do exercício	(371)	(359)	(7.670)	(2.161)
Alíquota Efetiva	0%	1%	7%	3%

* Nas operações de incorporação imobiliária é considerado a alíquota da regulamentação do RET que considera a taxa de 1,92% sobre os recebimentos.

11. Transações com partes relacionadas

a. Contas correntes com empresas ligadas

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022 (não auditado)	2023	2022 (não auditado)
VCA Vila do Marques Empreendimentos Imobiliários LTDA	6.100	27.270	-	-
Vca Conde Guanambi Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.791	15.247	-	-
Gms Empreendimentos Imobiliários LTDA	596	4.816	-	-
Vca Uchoa Empreendimentos Imobiliários LTDA	-	247	-	-
Vca Verso Empreendimentos Imobiliários LTDA	2.986	3.857	-	-
Vca Patrimonial Marques Empreendimentos Imobiliários	2	-	-	-
Vca Bem Viver Empreendimentos Imobiliários LTDA	39	19	-	-
Vca Dona Mirai Empreendimentos Imobiliários LTDA	1.735	932	-	-
Vca Vila do Marques 2 Empreendimentos Imobiliários	318	180	-	-
Vca Construtora Lem 1 Empreendimentos Imobiliários LTDA	607	579	-	-
Vca Construtora Petrolina 1 Empreendimentos Imobiliários LTDA	34	34	-	-
Vca Du Bem Empreendimentos Imobiliários LTDA	2.319	1.509	-	-
Vca Velli Empreendimentos Imobiliários LTDA	-	1.507	-	-
Vca Construtora Barreiras 1 Empreendimentos Imobiliários LTDA	393	344	-	-
Vca Construtora Visconde Empreendimentos Imobiliários LTDA	3	2	-	-
Vca Luggi Alagoinhas Empreendimentos Imobiliários LTDA	3.010	233	-	-
Vivant Eco Beach	3.689	1.239	8.127	1.239
Kahakai Ilhéus Empreendimentos Imobiliários Ltda	40	-	-	-
Vca Baron Conect Guanambi	15	-	-	
Yah Amazig Hospitaly	279	-	-	-
Vca Juazeiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	738		-	-
Karakai Beach House	1.001		-	-
Vca Lotear Ltda	800		-	
Vca Conde Terceiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.603		-	-
Vca Venezuela	10		-	-
Vca Champion	10		-	
Vca Dusol	17		-	
Vca Vicenza	7		-	
Vca Singapura	3		-	
Vca Luggi Barreiras	345		-	
	36.490	**58.015**	**8.127**	**1.239**

b. Obrigações com Empresas ligadas

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022 (não auditado) / (reapresentado)	2023	2022 (não auditado)
Débitos Com Empresas Ligadas				
Vca Tarefa Empreendimentos Imobiliários Ltda	855	940	980	1.883
Vca Dona Olivia Empreendimentos Imobiliários Ltda	152	-	900	-
Vca Don Boa Vista Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.000	3.892	-	-
Vca Conde Segundo Empreendimentos Imobiliários Ltda	8.486	8.932	-	-
Vca Dona Boulevard Empreendimentos Imobiliários Ltda	11.071	-	-	-
Vca Duq Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.908	11.683	127	-
Vca Dona Gilenilda	1.118	-	-	-
Vca Baron Connect Empreendimentos Imobiliários Ltda	695	7.459	-	-
VCA Conde Terceiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	848	-	-
Vca Conde Residence Empreendimentos Imobiliários Ltda	9.754	9.959	-	-
Vca Don J. Pedral Empreendimentos Imobiliários Ltda	8.713	5.366	-	-
Vca Duque Du Lest Empreendimentos Imobiliários Ltda	601	3.879	-	-
Vca Bem Residencial Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.949	3.243	-	-
Vca Velli Residence Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.276	-	-	-
Vca Dona Olivia Universidade Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.095	2.927	-	-
Vca Flow Empreendimentos Imobiliários Ltda	8	-	-	-
Vca Eco Beach Empreendimentos Imobiliários Ltda	10	-	10	-
Gms Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	1.884	-
Empréstimos Sócios	4.878	-	4.878	3.078
	65.569	**59.128**	**8.779**	**4.961**
Débitos junto a outras sociedades coligadas (c)				
Vitória Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.959	2.497	3.959	2.497
Loteamento Tarefa Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.100	700	3.100	700
VCA Lotear Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	400	-	400
Cardoso Santos Tecnologia Ltda	9	9	9	9
	7.068	**3.606**	**7.068**	**3.606**
	72.637	**62.734**	**15.847**	**8.567**

c. Fornecedores de terrenos

Em 31 de dezembro de 2023 o Grupo possui o valor de R$ 200 e R$ 16.255 devidos a Gedel Pereira Couto e Kahakai Porto Seguro respectivamente no consolidado (R$ 200 em 2022).

d. Dividendos

Em 31 de dezembro de 2023 o Grupo possui o valor de R$ 668 na controladora e R$ 5.493 no consolidado referente a dividendos a pagar (R$ 1.122 na controladora e R$ 1.122 no consolidado em 2022).

e. Honorários da Administração

As despesas referentes à remuneração do pessoal-chave da Administração (Presidência, Diretorias Executivas da Empresa e suas controladas e demais Diretorias), reconhecidas no resultado, totalizaram R$ 125 em 2023 (R$ 119 em 2022).

Não houve qualquer outro pagamento de benefícios e/ou operações envolvendo o pessoal-chave da Administração.

12. Provisão para garantia

Os custos com garantias para o período pós-obra fazem parte do custo dos imóveis vendidos. Para empreendimentos com construção própria, o Grupo registra provisão baseada no orçamento e histórico de gastos. Para os empreendimentos em que o Grupo contrata terceiros para a construção, estes assumem a responsabilidade pelas garantias para o período pós-obras. Em 31 de dezembro de 2023, o saldo provisionado para garantias no consolidado é de R$ 2.792 (R$ 4.218 em 2022).

13. Patrimônio líquido

a. Capital social

Dessa forma, em 31 de dezembro de 2023 o capital social integralizado está representado por 14.000.000 quotas em 2023 (15.000.000 em 2022), com valor nominal de R$ 1 (um real) cada uma, totalizando R$ 14.000.000,00 em 2023 (15.000.000 em 2022).

		2023	2022
Sócios quotistas	**Participação**		*(não auditado)*
Robério Couto de Jesus	17,50%	2.450	2.625
Suerlon Couto de Jesus	17,50%	2.450	2.625
Gedel Pereira Do Couto	20%	2.800	3.000
Jardel Cardozo Couto	40%	5.600	6.000
Pedro Durval Rizzo Araujo	5%	700	750
	100%	**14.000**	**15.000**

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 há o valor de Adiantamento para futuro aumento de capital a ser capitalizado em até um ano.

Durante o ano de 2023 o Grupo efetuou a cisão das operações de hotéis, veja nota explicativa 1.

14. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022 *(não auditado)*	2023	2022 *(não auditado)*
Receita bruta da venda de imóveis	11.331	23.391	387.578	336.118
Distrato	(2.127)	(2.111)	(44.714)	(30.374)
(-) Impostos incidentes	(124)	(1.737)	(13.149)	(17.277)
(-) Descontos concedidos	(346)	(473)	(9.898)	(2.566)
	8.734	**19.070**	**319.817**	**285.901**

15. Custos e despesas operacionais

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022 *(não auditado)*	2023	2022 *(não auditado)*
Custo das Vendas				
Custos dos imóveis vendidos	(1.822)	(7.557)	(134.634)	(149.646)
Gastos com pessoal	(12.460)	(9.840)	(13.133)	(16.261)
Comissões	(224)	(3.172)	(7.107)	(10.354)
Provisão para garantias	-	(273)	1.426	(3.517)
Provisão para distrato (reversão)	(108)	(69)	(1.393)	(3.109)
Provisão para perda estimada de créditos duvidosos	(80)	-	(3.264)	-
Provisão para demandas judiciais	(505)	-	(1.083)	-
Manutenção e Reparos	(2.826)	(3.170)	(3.335)	(1.422)
Serviços de terceiros	(302)	(419)	(583)	(433)
Depreciações e amortizações	(1.656)	(2.005)	(2.142)	(2.223)
Alugueis e Arrendamentos	(1.474)	(1.235)	(1.816)	(2.140)
Material de escritório	(172)	(210)	(187)	(210)
Avaliação de Imóveis	(203)	(162)	(203)	(162)
Assessoria de Marketing	(457)	(488)	(632)	(879)
Publicidade	(682)	-	(2.095)	-
Outras despesas	(6.294)	(2.313)	(8.022)	3.077
	(29.266)	**(30.913)**	**(178.203)**	**(187.279)**
Custo dos produtos vendidos	(1.803)	(7.557)	(133.334)	(149.646)
Despesas gerais e administrativas	(25.477)	(19.348)	(30.078)	(24.653)
Despesas com vendas	(1.905)	(4.008)	(11.528)	(12.980)
Provisão para perda estimada de créditos duvidosos	(80)	-	(3.264)	-
	(29.266)	**(30.913)**	**(178.203)**	**(187.279)**

16. Receitas e despesas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022 *(não auditado)*	2023	2022 *(não auditado)*
Receitas financeiras				
Rendimentos de aplicações financeiras	542	304	626	500
Receitas de venda de ações	4.525	2.192	4.525	2.192
Receita financeira de contratos	1.242	69	2.948	1.564
Receitas de Juros e Descontos	202	70	1.949	429
Outras Receitas	3.288	-	2.279	-
	9.799	**2.635**	**12.327**	**4.685**
Despesas financeiras				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(5.380)	(9.188)	(11.318)	(11.049)
Comissões e despesas bancárias	(28)	(73)	(546)	(556)
Juros passivos	(330)	(173)	(100)	(874)
Multas	(152)	(18)	(158)	(183)
Outras despesas	(548)	(4.113)	(345)	(6.289)
	(6.438)	**(13.565)**	**(12.467)**	**(18.951)**
Resultado financeiro, líquido	**3.361**	**(10.930)**	**(140)**	**(14.266)**

17. Provisão para demandas judiciais

O Grupo está envolvido em processos trabalhistas, cíveis e tributários, discutidos tanto na esfera administrativa quanto na judicial. O saldo das provisões para contingências, apresentado a seguir, foi constituído com base nas estimativas realizadas por nossos assessores jurídicos internos e externos. A Administração mensurou e reconheceu provisões para as contingências no montante estimado das obrigações, refletindo a saída de recursos esperada. Em 31 de dezembro de 2022 não haviam processos com prognóstico de perda considerados para provisão. As políticas de gerenciamento de risco são estabelecidas pela diretoria para identificar e analisar os riscos aos quais a Empresa está exposta, para definir limites de riscos e controles apropriados, e para monitorar os riscos e a aderência aos limites definidos. As políticas de gerenciamento de risco e os sistemas são revisados semanalmente para refletir mudanças nas condições processuais conforme estrutura a seguir:

Movimentação	**Controladora**		
	Cível	**Trabalhista**	**Total**
Saldos em 31 de dezembro de 2022	**-**	**-**	**-**
Adições	128	377	505
Reversões	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023	**128**	**377**	**505**

Movimentação	**Consolidado**		
	Cível	**Trabalhista**	**Total**
Saldos em 31 de dezembro de 2022	**-**	**-**	**-**
Adições	605	478	1.083
Reversões	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023	**605**	**478**	**1.083**

Cível

Processos judiciais em que são discutidas questões de natureza comercial, relacionadas a reclamações de consumidores sobre produtos e serviços fornecidos pelo Grupo. Não há processos individualmente relevantes.

Trabalhista
Processos judiciais em que são discutidas a relação de trabalho e a relação de emprego. Não há processos individualmente relevantes.

Perda possível
Os valores envolvidos nos litígios com prognostico de perdas possível, tem como base a avaliação dos assessores jurídicos da Empresa. Não há processos individualmente significativos e o total de processos com prognóstico de perda possível é de R$ 360 na controladora (zero em 2022) e R$ 666 no consolidado (zero em 2022).

18. Gestão de riscos e instrumentos financeiros

Os valores de mercado dos ativos e passivos financeiros foram determinados com base em informações de mercado disponíveis, e metodologias de valorização apropriadas para cada situação. Entretanto, algum julgamento foi requerido na interpretação dos dados de mercado para produzir a estimativa do valor de realização mais adequado. Como consequência, as estimativas aqui apresentadas não indicam, necessariamente, os montantes que poderão ser realizados no mercado de troca corrente. O uso de diferentes informações de mercado e/ou metodologias de avaliação poderá ter um efeito relevante no montante do valor de mercado.

a. Classificação dos instrumentos financeiros

As transações financeiras existentes envolvem ativos e passivos usuais e pertinentes à sua atividade econômica, particularmente aplicações financeiras com vencimentos a curto prazo, empréstimos e financiamentos. Essas transações são apresentadas no balanço pelo seu valor justo, acrescidas das respectivas apropriações de receitas e despesas que, tendo em vista a natureza das transações e os seus períodos de vencimento, se aproximam dos valores de mercado, conforme segue:

Custo amortizado				
Contas correntes com empresas ligadas	36.490	58.015	8.127	1.239
Outros ativos	214	2.847	13.062	16.159
	36.704	**60.862**	**21.189**	**17.398**
Mensurados ao valor justo por meio do resultado				
Contas a receber de clientes	19.450	23.143	334.677	217.767
Caixa e equivalentes de caixa	586	2.270	1.429	3.343
Títulos e valores mobiliários	5.945	2.957	6.083	5.733
	25.981	**28.370**	**342.189**	**226.843**
Passivos financeiros:				
Custo amortizado				
Empréstimos e Financiamentos	52.475	49.248	87.557	70.997
Fornecedores	20.303	25.433	77.201	83.503
Contas correntes com empresas ligadas	72.637	62.734	15.847	8.567
Dividendos a pagar	668	1.122	5.493	1.122
Outros Passivos	98	1.716	3.258	5.736
	146.181	**140.253**	**189.356**	**169.925**

Valor contábil versus valor justo

Para todas as operações envolvendo instrumentos financeiros ativos e passivos, a Administração considera que o valor justo se equipara ao valor contábil, uma vez que para essas operações o valor contábil se aproxima do valor de realização/liquidação naquela data. As operações de empréstimos e financiamentos referem-se basicamente a captações que preponderantemente estão indexadas a taxas pré-fixadas, assim, na hipótese da aplicação da metodologia de apuração de valor justo, o valor apurado não refletiria o valor de repasse daquela operação naquela data, uma vez que a taxa de desconto seria muito superior à taxa de correção. Adicionalmente, contas a receber de clientes encontra-se apresentado por seu valor já descontado. Desta forma, a Administração entende que os valores reconhecidos contabilmente refletiam o endividamento efetivo em caso de uma eventual liquidação naquela data.

b. Principais políticas contábeis

Os detalhes a respeito das principais políticas contábeis e métodos adotados, inclusive o critério para reconhecimento, a base para mensuração e a base na qual as receitas e despesas são reconhecidas no resultado em relação a cada classe de ativos, passivos e instrumentos financeiros, estão apresentados na nota explicativa nº 19 às demonstrações financeiras.

c. Gerenciamento do risco financeiro

A Administração do Grupo tem a responsabilidade global para o estabelecimento e supervisão da estrutura de gerenciamento de risco do Grupo. No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 não houve alteração na política de gerenciamento de riscos financeiros em relação ao exercício anterior.

As políticas de gerenciamento de risco são estabelecidas para identificar e analisar os riscos aos quais o Grupo está exposto, para definir limites de riscos e controles apropriados, e para monitorar os riscos e a aderência aos limites definidos. As políticas de gerenciamento de risco e os sistemas são revisados regularmente para refletir mudanças nas condições de mercado e nas atividades do Grupo. O grupo através de suas normas e procedimentos de treinamento e gerenciamento, busca manter um ambiente de disciplina e controle no qual todos os funcionários tenham consciência de suas atribuições e obrigações.
O Grupo possui exposição para os seguintes riscos resultantes de instrumentos financeiros:

(i) Risco de crédito

O risco de crédito refere-se ao risco de uma contraparte não cumprir com suas obrigações contratuais, levando o Grupo a incorrer em perdas financeiras.

Para minimizar o risco de crédito, o Grupo possui uma política rigorosa de análise de crédito no ato da venda, realizando uma minuciosa análise da capacidade de pagamento do cliente, baseada nos requerimentos de aprovação das instituições financeiras. São realizadas também consultas a instituições de proteção ao crédito.

Para reduzir esse tipo de risco, o Grupo possui garantias reais que permitem a rescisão do contrato no caso de imóveis em construção ou a retomada dos imóveis no caso de empreendimentos concluídos.

Nas obras contratadas com órgãos públicos, existe um controle interno no faturamento emitido e nas medições, além de um acompanhamento intenso nos órgãos governamentais verificando sempre os recursos disponíveis para a execução das obras. A garantia do recurso está definida no Art. 7º, parágrafo 2º da Lei 8.666/1993 e a obra é executada baseada neste recurso pré-garantido. Quando ocorre algum desequilíbrio do contrato por parte da administração pública nos contratos, são realizadas reivindicações e cobranças.

O valor contábil dos ativos financeiros representa a exposição máxima do crédito. A exposição máxima do crédito do Grupo na data das demonstrações financeiras é a seguinte:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
		(não auditado)		(não auditado)
Caixa e equivalentes de caixa	586	2.270	1.429	3.343
Contas a receber de clientes	19.450	23.143	334.677	217.767
Contas correntes com empresas ligadas	36.490	58.015	8.127	1.239
Títulos e valores mobiliários	5.945	2.957	6.083	5.733
	62.471	**86.385**	**350.316**	**228.082**

(ii) Risco de liquidez

A Empresa e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo adequadas reservas, linhas de crédito bancárias e linhas de crédito para captação de empréstimos que julgue adequados, através do monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais, e pela combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

	Controladora			
	1 Ano	de 1 a 3	de 4 a 5	mais que 5 anos
Em 31 de dezembro de 2023				
Empréstimos e financiamentos	5.534	16.962	13.851	18.976
Fornecedores	4.082	8.906	3.140	4.175
Contas correntes com empresas ligadas	55.962	16.675	-	-
	65.578	**42.543**	**16.991**	**23.151**

	Consolidado			
	1 Ano	de 1 a 3	de 4 a 5	mais que 5 anos
Em 31 de dezembro de 2023				
Empréstimos e financiamentos	19.106	38.261	15.106	18.976
Fornecedores	21.240	42.829	8.962	6.964
Contas correntes com empresas ligadas	9.617	6.230		
	49.963	**87.320**	**24.068**	**25.940**

(iii) Risco de mercado

É o risco que alterações nos preços de mercado, tais como taxas de câmbio e taxas de juros, têm nos resultados do Grupo. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercados, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo otimizar o retorno.

O Grupo não efetua operações em moeda estrangeira. Portanto, não há exposição a variações cambiais.

Risco de taxas de juros

O Grupo está exposto a taxas de juros flutuantes, substancialmente a taxa CDI que remunera suas aplicações financeiras em Certificado de Depósito Bancário, também sobre IPCA e INCC nos contratos de aquisição de terrenos e empréstimos e financiamentos.

Valor de mercado dos instrumentos financeiros

Para determinar o valor estimado de mercado dos instrumentos financeiros, foram utilizadas as informações disponíveis no mercado e metodologias apropriadas de avaliação. As estimativas não indicam, necessariamente, que tais instrumentos possam ser operados no mercado diferentemente das taxas utilizadas. O uso de diferentes informações de mercado e/ou metodologias de avaliação poderão ter um efeito relevante no montante do valor estimado de mercado. A Empresa tem como prática não ficar exposta aos riscos de mercado, operando apenas instrumentos que lhe permitam o controle desses riscos.

Os valores constantes nas contas do ativo como instrumentos financeiros, encontram-se atualizados na forma contratada até 31 de dezembro de 2023 e correspondem, aproximadamente, ao seu valor de mercado, em razão do vencimento de parte dos saldos ocorrer em datas próximas às dos balanços e a natureza, característica e condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado.

19. Políticas Contábeis Materiais

19.1 Base de elaboração

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios considerando o custo histórico como base de valor.

Todos os valores apresentados nestas demonstrações financeiras estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

19.2 Moeda funcional e de apresentação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em milhares de reais, que é a moeda funcional do Grupo. Todas as informações financeiras apresentadas em Real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

19.3 Uso de estimativas e julgamentos

Na preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas a Administração utilizou julgamentos e estimativas que afetam a aplicação das políticas contábeis do Grupo e os valores reportados dos ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas são revisadas de forma continua e são consistentes com o gerenciamento de riscos do Grupo e com os compromissos relacionados ao clima, quando apropriado. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

i. Julgamentos

As informações sobre julgamentos realizados na aplicação das políticas contábeis que têm efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- **Nota 14** – reconhecimento da receita: se a receita é reconhecida ao longo do tempo ou em momento específico no tempo.

ii. Incertezas sobre premissas e estimativas

As informações sobre as incertezas relacionadas a premissas e estimativas em 31 de dezembro de 2023 que possuem um risco significativo de resultar em um ajuste material nos saldos contábeis de ativos e passivos no próximo ano fiscal estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- **Nota 5** – Perdas estimadas com créditos de clientes e provisão para distrato: ase a capacidade de pagamento dos clientes existentes e novos se mantem em relação ao que é esperado com base no histórico e análise do histórico de distrato;

- **Nota 15** – Custo orçado dos empreendimentos: custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme evolução das obras, e eventuais ajustes identificados com base nesta revisão são refletidos nos resultados do Grupo.

19.4 Reconhecimento de receitas, custos e despesas.

19.4.1 Processo para reconhecimento da receita

O Grupo adota o CPC 47 – Receitas de contratos com clientes (IFRS 15), contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas empresas abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

De acordo com o CPC 47 – Receitas de contratos com clientes (IFRS 15), o reconhecimento de receita de contratos com clientes tem uma disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo ("at a point in time") ou ao longo do tempo ("over time"), conforme a satisfação ou não das denominadas "obrigações de performance contratuais". A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

A mensuração do progresso em relação à satisfação da obrigação de performance é definida com base no percentual de conclusão da obra (POC), apurado na mesma proporção dos custos efetivamente incorridos em relação ao custo total orçado de cada projeto (obra). A determinação do custo total orçado e a respectiva evolução da obra, requer o exercício de julgamento significativo para estimar os insumos necessários para cumprimento da obrigação de performance e que compõem o custo orçado, tais como materiais e outros custos em cada obrigação de performance.

Nessa avaliação, o modelo de negócios do Grupo em sua totalidade refere-se às vendas integralmente repassadas para instituição financeira, nos empreendimentos em construção e também nos concluídos. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade é transferida para a instituição financeira, não cabendo mais à incorporadora qualquer risco de recebimento e/ou controle do ativo. Portanto, nesse momento se dá o cumprimento da obrigação de performance para o empreendimento.

Abaixo fluxo financeiro do contrato:
(i) 10 a 20% pagos diretamente para incorporadora; e

(ii) 80 a 90 % para instituição financeira.

Na tabela abaixo, resumo do contrato celebrado na modalidade "financiamento na planta e concluídos", partes envolvidas, garantias e riscos existentes:

Contrato	Partes	Garantia Real do Imóvel	Risco de Crédito	Risco de Mercado	Risco de Distrato
Compra e venda	Comprador e incorporadora (vendedora)	Incorporadora	100% da incorporadora	Comprador, incorporadora (em caso de distrato)	Incorporadora
Financiamento Bancário	Incorporadora (Vendedora); Comprador e Instituição financeira (Credora fiduciária)	Instituição financeira (IF)	10 a 20% da Incorporadora e 80 a 90% da Instituição financeira (a)	Comprador e Instituição financeira	Não aplicável(a)

(a) Em caso de inadimplemento pelo cliente, a IF poderá consolidar a propriedade em seu nome para posterior alienação do imóvel a terceiros, conforme procedimentos previstos no art. 27 da Lei 9.514/97. O valor arrecadado terá como objetivo principal a quitação do saldo devedor do cliente

Modelo de financiamento Caixa Econômica Federal

A Caixa Econômica Federal oferece diversas opções de financiamento imobiliário acessíveis para famílias de baixa e média renda. Utilizando recursos do FGTS e subsídios governamentais, a Caixa apoia programas habitacionais como o Programa Minha Casa Minha Vida. Com condições atrativas, incluindo taxas de juros competitivas e prazos alongados, a Caixa facilita a aquisição de imóveis das famílias brasileiras.

Nesse contexto, o modelo de negócios do Grupo é principalmente estruturado em contratos de compra e venda de propriedades com "financiamento na planta". Nesse esquema, o comprador celebra um "contrato de compra e venda de imóvel na planta" com a construtora, definindo previamente as condições de pagamento, que incluem:

(i) Pagamentos diretos à construtora

(ii) Financiamento pela Caixa Econômica

(iii) Utilização de recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS)

(iv) Possíveis subsídios de programas habitacionais do governo

Os valores pagos diretamente à construtora correspondem a aproximadamente 20% do valor do imóvel, enquanto o restante é financiado por meio de empréstimos bancários, recursos do FGTS e subsídios. Depois, o cliente firma um contrato de financiamento bancário ("contrato particular, com valor de escritura pública") pela Caixa Econômica Federal, abrangendo o financiamento bancário, recursos do FGTS e subsídios habitacionais.

A liberação desses recursos está condicionada ao progresso das obras, conforme o percentual certificado no Relatório de Acompanhamento do Empreendimento, de acordo com o cronograma físico-financeiro aprovado pela instituição financeira. Essa supervisão, para liberação das parcelas, é feita pela equipe de engenharia da Caixa Econômica.

Quando o contrato de financiamento bancário é assinado, a titularidade do imóvel ainda em construção é transferida para o comprador, permanecendo alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal.

A seguir está um resumo dos contratos firmados na modalidade de "financiamento na planta", incluindo as partes envolvidas, garantias e riscos:

Contratos	Partes	Garantia real do imóvel	Risco de crédito	Risco de mercado	Risco de distrato
Financiamento bancário	Comprador, incorporadora (vendedora) e Caixa Econômica Federal	Instituição financeira (IF)	20% da incorporadora e 80% da instituição financeira	Comprador e instituição financeira	Não é aplicável. Em caso de inadimplemento, pelo cliente, a IF poderá consolidar a propriedade em seu nome para posterior alienação do imóvel a terceiros, conforme procedimentos previstos no art. 27 da Lei 9.514/97. O valor arrecadado terá como objetivo principal a quitação do saldo devedor do cliente para com a Caixa Econômica Federal.

Contexto VCA Facilita

O VCA Facilita é um programa de crédito oferecido pela VCA Construtora, destinado a facilitar a aquisição de imóveis para os nossos clientes. O programa permite o financiamento de imóveis em até 240 parcelas mensais, oferecendo condições de pagamento acessíveis e flexíveis.

Durante o período de obras, o saldo devedor do financiamento é atualizado pelo Índice Nacional de Custo da Construção (INCC). Após a entrega das chaves, o saldo é atualizado por uma taxa de juros anual que varia entre 8,5% e 9,5% ao ano, dependendo do empreendimento e das condições de mercado vigentes no momento da contratação.

A VCA Construtora realiza uma criteriosa análise de crédito para avaliar a capacidade de pagamento dos clientes, assegurando que o financiamento seja viável e sustentável para ambas as partes. Esse processo inclui a verificação do histórico financeiro e da situação econômica dos compradores.

Este programa foi desenvolvido para proporcionar aos clientes uma solução de financiamento que equilibre custo e prazo, atendendo às suas necessidades e possibilitando a realização do sonho da casa própria de forma sustentável e planejada.

Contratos	Partes	Garantia real do imóvel	Risco de crédito	Risco de mercado	Risco de distrato
VCA Facilita	Comprador e incorporadora (vendedora)	Alienação fiduciária para a incorporadora	Incorporadora	Comprador e incorporadora	Não aplicável. Em caso de inadimplemento, pelo cliente, a incorporadora poderá consolidar a propriedade em seu nome para posterior alienação do imóvel a terceiros, conforme procedimentos previstos no art. 27 da Lei 9.514/97. O valor arrecadado terá como objetivo principal a quitação do saldo devedor do cliente para com a Incorporadora.

19.4.2 Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada com a transferência do controle desses bens, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado quando houver a transferência contínua do controle para instituição financeira ou cliente ("over time"), utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos. Nos casos que durante o período de aprovação do cliente junto à entidade financiadora se houver indícios que o cliente não cumprirá com sua parte contratual é realizada a provisão para distrato do seu valor integral.

- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou ativo não circulante, na rubrica "Contas a receber de incorporação e serviços prestados". Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes";

- A variação monetária, incidente sobre o saldo de contas a receber até a entrega das chaves, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios "pro rata temporis";

- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado de custo de incorporação a venda de imóveis. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque (Nota explicativa 6 e 15);

- Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;

- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita auferida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;

- Provisão para garantia é constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos, o cálculo baseia-se em estimativa que considera o histórico dos gastos incorridos ajustados pela expectativa futura, exceto para controladas que operam com empresas terceirizadas, que são as próprias garantidoras dos serviços de construção prestados. O prazo de garantia oferecido é de cinco anos a partir da entrega do empreendimento.

- Os gastos com corretagem são registrados no resultado na rubrica "Despesas com vendas" observando-se o mesmo critério adotado para o reconhecimento das receitas das unidades vendidas. Encargos relacionados com a comissão de venda pertencente ao adquirente do imóvel, não constituem receita ou despesa do Grupo.

19.5 Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

Caixa e equivalentes de caixa incluem substancialmente depósitos à vista e certificados de depósitos bancários compromissados, denominados em Reais, com alto índice de liquidez de mercado e vencimentos contratuais não superiores a 90 dias, e para os quais inexistem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato, junto ao emissor do instrumento.

Os equivalentes de caixa são classificados como ativos financeiros a valor justo por meio do resultado, onde sua variação tanto positiva como negativa afeta a demonstração de resultado. Os equivalentes de caixa são mantidos para atender compromissos de curto prazo.

Os títulos e valores mobiliários incluem certificados de depósitos bancários, títulos públicos emitidos pelo Governo Federal, fundos de investimentos e cauções, e ações, os quais são classificados a valor justo por meio de resultado. (Nota 4).

19.6 Contas a receber de imóveis, terrenos e serviços prestados

19.6.1 Contas a receber de imóveis, terrenos e serviços prestados

São apresentados aos valores presentes e de realização. A classificação entre ativo circulante e ativo não circulante é realizada com base no cronograma de vencimento das parcelas dos contratos.
As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC) para a fase de construção do projeto, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) ou Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), após a data de entrega das chaves das unidades concluídas.

19.6.2 Ajuste a valor presente

O ajuste a valor presente é calculado entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para entrega das chaves do imóvel ao promitente comprador, utilizando uma taxa de desconto representada pela taxa média dos financiamentos efetuados pelo Grupo aos seus clientes, líquida do efeito inflacionário.

A reversão do ajuste a valor presente, considerando-se que parte importante do contexto operacional do Grupo é a de financiar os seus clientes, foi realizada, tendo como contrapartida o próprio grupo de receitas de incorporação imobiliária, de forma consistente com os juros incorridos sobre a parcela do saldo de contas a receber.

19.6.3 Perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa e provisão de distrato

O Grupo constitui perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa com base na abordagem prevista pelo CPC 48 – Instrumentos financeiros – provisão de distrato para os clientes que tenham parcelas vencidas e a vencer, conforme premissas definidas pelo Grupo para as perdas incorridas e esperadas.

O reconhecimento dessa provisão é efetuado até o limite do saldo do cliente, a qual é reconhecida em função do percentual de andamento de obra, metodologia aplicada no reconhecimento da receita (Nota 5).

Na constituição das perdas estimadas é utilizada uma matriz baseada na perda histórica e esperada, ou ajustada com bases em dados observáveis atuais para refletir as condições atuais e futuras desde que tais dados estejam disponíveis sem custo ou esforços excessivos. O Grupo avalia o risco de toda sua carteira de clientes, a fim de determinar quais os níveis de risco contidos. O Grupo constitui provisão para distrato para os clientes que apresentem intenções de formalização de distrato, ou estão com risco significativo de não pagamento.

19.7 Imóveis a comercializar

(i) Terrenos para futuras incorporações

O Grupo adquire terrenos para futuras incorporações, com condições de pagamento em moeda corrente ou por intermédio de permuta. Os terrenos adquiridos por intermédio de operações de permuta são registrados ao valor justo, das unidades a serem entregues e a receita e o custo são reconhecidos seguindo os critérios descritos na Nota 19.4.

A classificação de terrenos entre o ativo circulante e ativo não circulante é realizada pela Administração com base na expectativa de prazo do lançamento dos empreendimentos imobiliários que é revisada periodicamente.

(ii) Imóveis em construção

Os imóveis são demonstrados ao custo de construção, e reduzidos por provisão quando tal valor exceder seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas. O custo incorrido compreende os gastos com construção (materiais, mão de obra própria ou contratada de terceiros e outros relacionados), os custos de legalização do terreno e empreendimento, os custos com terrenos e os encargos financeiros aplicados no empreendimento incorridos durante a fase de construção.

Os encargos financeiros relativos aos recursos utilizados na construção dos empreendimentos imobiliários, são capitalizados. Portanto, inclui-se a correção monetária desses itens quando houver.

19.8 Instrumentos financeiros

19.8.1 Reconhecimento e mensuração inicial

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando o Grupo for parte das disposições contratuais do instrumento e são inicialmente mensurados pelo valor justo.

Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo por meio do resultado) são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

Ativos financeiros

A classificação de ativos financeiros é baseada no modelo de negócios no qual o ativo é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais (binômio fluxo de caixa contratual e modelo de negócios), conforme resumo demonstrado abaixo:

Abaixo quadro com as principais práticas contábeis aplicadas para:

Ativos e passivos financeiros não derivativos:

Reconhecimento	Os empréstimos, recebíveis e instrumentos de dívida são inicialmente reconhecidos na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos na data da negociação quando o Grupo se tornar parte das disposições contratuais do instrumento
Desreconhecimento	Ativo Financeiro: Ocorre quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando o Grupo transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Qualquer participação que seja criada ou retida pelo Grupo em tais ativos financeiros transferidos, é reconhecida como um ativo ou passivo separado.
Compensação	Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando o Grupo tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

Ativos Financeiros não derivativos

Classificação e Mensuração	Custo Amortizado: Mantido para o recebimento dos Fluxos de caixas contratuais até o final da obra e tão somente do recebimento de principal e juros em datas especificas, para mensuração é utilizado o método da taxa efetiva de juros Valor justo: Quando o objetivo é permitir a gestão imediata do seu "caixa", de forma a ter a liberdade para venda ou não de seu ativo. Esses ativos são mantidos para receber fluxos de caixa contratuais e vender.
Impairment	Avaliação feita para todos ativos financeiros classificado como custo amortizado. Mensurado como a diferença entre o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados, descontados à taxa de juros original dos ativos financeiros e seu valor contábil, sendo sua diferença reconhecida no resultado do exercício.

Passivos Financeiros não derivativos

Classificação e Mensuração	Valor Justo: São mensurados por meio do resultado quando do reconhecimento inicial e de forma irrevogável eliminarem ou reduzirem diferenças entre ganhos e perdas dos descasamentos que ocorreria na mensuração de ativos e passivos Custo Amortizado: São classificados e mensurados inicialmente pelo valor justo deduzidos de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos.

Redução ao valor recuperável de instrumentos financeiros

O Grupo constitui provisão para perda esperada de crédito para todos os contratos de venda de unidades imobiliárias, com base em dados de perdas históricas, sendo os valores provisionados mensalmente em contraposição ao reconhecimento das respectivas receitas de incorporação.

Quando os referidos contratos não apresentam a garantia real dos imóveis vendidos e os clientes se tornam inadimplentes com uma parcela vencida acima de sessenta dias, o Grupo efetua a provisão para o saldo em aberto. Tal análise é realizada individualmente por contrato de venda.

Esta abordagem simplificada está em linha com o item 5.5.15 do CPC 48 – Instrumentos financeiros (IFRS 9). O Grupo apresenta como política a baixa dos valores correspondentes a contratos de vendas de unidades imobiliárias constantes na provisão para perda esperada de crédito que apresentem parcelas vencidas acima de dois anos. No entanto, as atividades de cobrança para recuperação destes valores continuam sendo realizadas periodicamente. O Grupo não identificou redução ao valor recuperável de aplicações financeiras. O Grupo revisa periodicamente suas premissas para constituição da provisão para perda esperada de crédito, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas.

19.9 Investimentos em participações societárias

Os investimentos nas participações societárias são registrados na controladora pelo método de equivalência patrimonial.

Quando a participação da Empresa nas perdas das investidas iguala ou ultrapassa o valor do investimento, a Empresa reconhece a parcela residual na rubrica "Provisão para perda com investimentos", uma vez que assume obrigações e efetua pagamentos em nome dessas sociedades.

Para isso, a Empresa constitui provisão no montante considerado adequado para suprir as obrigações da investida (**Nota 7**).

Os dividendos recebidos estão divulgados no fluxo de caixa como atividades de financiamento.

19.10 Imposto de Renda e Contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social do exercício corrente são calculados na razão de 8% sobre as receitas brutas, dessa base aplicando-se as alíquotas de 15% e adicional de 10% e Razão de 12% sobre as receitas brutas, e dessa base aplica-se a alíquota de 9%.

19.10.1 Despesas de imposto de renda e contribuição social corrente

A despesa de imposto corrente é o imposto a pagar ou a receber estimado sobre o lucro ou prejuízo tributável do exercício e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores. O montante dos impostos correntes a pagar ou a receber é reconhecido no balanço patrimonial como ativo ou passivo fiscal pela melhor estimativa do valor esperado dos impostos a serem pagos ou recebidos que reflete as incertezas relacionadas a sua apuração, se houver. Ele é mensurado com base nas taxas de impostos decretadas na data do balanço.

Os ativos e passivos fiscais correntes são compensados somente se certos critérios forem atendidos.

A Empresa e suas controladas apuram o imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL) com base no lucro real, lucro presumido ou regime especial de tributação (RET), conforme detalhado abaixo:

- Lucro presumido – Adotado por certas controladas. Nesta sistemática, o resultado para fins de IRPJ e CSLL de cada empresa é calculado aplicando-se sobre a receita imobiliária recebida as alíquotas definidas para essa atividade, que são de 8% e 12%, respectivamente. Sobre o resultado presumido foram aplicadas as alíquotas de imposto de renda e contribuição social vigentes na data do encerramento de cada exercício (15% mais adicional de 10% para lucros superiores a R$240 anuais para IRPJ, e 9% para CSLL).

- Regime especial de tributação (RET) – Adotado para certos empreendimentos do Grupo. Conforme facultado pela Lei 12.024, de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei 10.931/2004 que instituiu o RET, foi feita a opção por submetê-los ao patrimônio de afetação e optar pelo RET. Para esses empreendimentos, o encargo consolidado referente ao IRPJ e a CSLL, a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS e Programa de Integração Social – PIS, é calculado à alíquota global total de 4% sobre as receitas brutas recebidas, sendo 1,92% para IRPJ e CSLL e 2,08% para PIS e COFINS.

19.10.2 Despesas de imposto de renda e contribuição social diferido

Ativos e passivos fiscais diferidos são reconhecidos com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins de demonstrações financeiras e os usados para fins de tributação. As mudanças dos ativos e passivos fiscais diferidos no exercício são reconhecidas como despesa de imposto de renda e contribuição social diferida. O imposto diferido não é reconhecido para:

a) Às diferenças temporárias entre os valores de ativos e passivos registrados para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação; e

19.10.3 Impostos sobre as receitas

A receita é apresentada líquida de impostos sobre as vendas (PIS e COFINS). Para fins de cálculo do PIS e da COFINS, a alíquota total é de 9,25% no lucro real, 3,65% no lucro presumido e 2,08% no RET. A partir de 01 de julho de 2015, conforme Decreto 8.426, as receitas financeiras auferidas pelas pessoas jurídicas sujeitas ao regime de apuração não-cumulativo passaram a ter incidência nas alíquotas de 0,65% para PIS e 4% para COFINS.

19.11 Provisões para demandas judiciais e redução de ativos não financeiros

As provisões são registradas quando julgadas prováveis e com base nas melhores estimativas do risco envolvido. As provisões constituídas referem-se principalmente a:

(i) Provisão para demandas judiciais

O Grupo é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as demandas referentes a processos judiciais cuja expectativa de perda é provável.

Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados.

(ii) Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

Anualmente e quando evidências de perda de valor recuperável dos ativos são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

19.12 Receitas financeiras e despesas financeiras

A receita e a despesa de juros são reconhecidas no resultado pelo método de juros efetivos. A receita de dividendos é reconhecida no resultado na data em que o direito do Grupo de receber o pagamento é estabelecido. O Grupo classifica juros recebidos e dividendos e juros sobre capital próprio recebidos como fluxos de caixa das atividades de investimento.

A "taxa de juros efetiva" é a taxa que desconta exatamente os pagamentos ou recebimentos em caixa futuros estimados ao longo da vida esperada do instrumento financeiro ao:
- valor contábil bruto do ativo financeiro; ou
- ao custo amortizado do passivo financeiro.

No cálculo da receita ou da despesa de juros, a taxa de juros efetiva incide sobre o valor contábil bruto do ativo (quando o ativo não estiver com problemas de recuperação) ou ao custo amortizado do passivo. No entanto, a receita de juros é calculada por meio da aplicação da taxa de juros efetiva ao custo amortizado do ativo financeiro que apresenta problemas de recuperação depois do reconhecimento inicial. Caso o ativo não esteja mais com problemas de recuperação, o cálculo da receita de juros volta a ser feito com base no valor bruto.

20. Novas normas contábeis e interpretações ainda não efetivas

Uma série de novas normas contábeis serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 202369. O Grupo não adotou as seguintes normas contábeis na preparação destas demonstrações financeiras.

a) Classificação dos passivos como circulante ou não circulante e passivos não circulantes com Covenants (alterações ao CPC 26)
As alterações, emitidas em 2020 e 2022, visam esclarecer os requisitos para determinar se um passivo é circulante ou não circulante e exigem novas divulgações para passivos não circulantes que estão sujeitos a covenants futuros. As alterações se aplicam se aplicam aos exercícios anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024. O Grupo está avaliando o possível impacto das alterações na classificação desses passivos e nas respectivas divulgações.

b) Acordos de financiamento de fornecedores ("Risco Sacado") (alterações ao CPC 26 e CPC 40)
As alterações introduzem novas divulgações relacionadas a acordos de financiamento com fornecedores (“Risco Sacado”) que ajudam os usuários das demonstrações financeiras a avaliar os efeitos desses acordos sobre os passivos e fluxos de caixa de uma entidade e sobre a exposição da entidade ao risco de liquidez. As alterações se aplicam a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2024.

c) Outras Normas Contábeis
Não se espera que as seguintes normas novas e alteradas tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras consolidadas do Grupo:
• Passivo de arrendamento em uma venda e leaseback (alterações ao CPC 06).
• Ausência de conversibilidade (alterações ao CPC 02).

21. Transações que não afetam caixa e equivalentes de caixas e conciliação das atividades de financiamento

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Grupo reconheceu o valor de R$ 2.058 referente a contratos de arrendamento reconhecidos em contrapartida ao imobilizado do Grupo.
E reconheceu a baixa dos ativos e passivos referentes a operação de cisão conforme divulgado na nota explicativa 1.
Não houveram outras transações não caixa que afetaram as atividades de financiamento.

c)

22. Retificação de erros (Não auditado)

Os valores correspondentes, individuais e consolidados, relativos as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022, originalmente apresentados originalmente nas demonstrações financeiras daquele exercício estão sendo retificados em conformidade com o CPC 23 / IAS 8 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro. As demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022 estão sendo corrigidas para (a) ajustar ao valor presente do saldo de contas a receber de clientes de operações cujos recebimentos são esperados para um período superior a um ano e seus respectivos impactos nos demais saldos de equivalência e investimentos, também retificados pela (b) reclassificação da apresentação de estoques de terrenos para o qual não é esperado o desenvolvimento de empreendimentos em um ano no ativo não circulante.

Além dos ajustes descritos no parágrafo anterior, as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022 estão sendo retificadas com correções de outros ajustes de imateriais que foram identificadas em 2023, referente ao ano de 2022 identificados com o item (c).

Essas correções estão identificadas nos quadros abaixo.

	Controladora			Consolidado		
Ativo	**31/12/2022**	**31/12/2022**	**31/12/2022**	**31/12/2022**	**31/12/2022**	**31/12/2022**
	Anteriormente apresentado	**Ajustes**	**Retificado**	**Anteriormente apresentado**	**Ajustes**	**Retificado**
Contas a receber de clientes	7.433	-	7.433	173.893	(54.957) (a)	118.936
Estoque de imóveis	46.468	(19.263) (b)	27.205	133.968	(19.263) (b)	114.705
Outros ativos	1.160	1.636 (c)	2.796	15.921	-	15.921
Estoque de imóveis	-	19.263 (b)	19.263	-	19.263 (b)	19.263
Investimentos em participações societárias	200.854	(53.393) (a)	147.461	-	-	-
Outros	86.921	-	86.921	117.972	-	117.972
Total do ativo	**342.836**	**(51.757)**	**291.079**	**441.754**	**(54.957)**	**386.797**

	Controladora			Consolidado		
Passivo patrimônio líquido	**31/12/2022**	**31/12/2022**	**31/12/2022**	**31/12/2022**	**31/12/2022**	**31/12/2022**
	Anteriormente apresentado	**Ajustes**	**Retificado**	**Anteriormente apresentado**	**Ajustes**	**Retificado**
Empréstimos e Financiamentos	4.225	-	4.225	27.203	(1.340) (c)	25.863
Contas correntes com empresas ligadas	62.734	- (a)	62.734	8.567	-	8.567
Outros passivos circulantes	679	-	679	4.995	2.882 (c)	7.877
Fornecedores	17.112	(1.091) (c)	16.021	42.649	1.926 (c)	44.575
Empréstimos e Financiamentos	45.023	-	45.023	45.023	111 (c)	45.134
Reservas de lucros	178.441	(50.666) (a)/(c)	127.775	178.441	(50.666) (a)/(c)	127.775
Patrimônio Líquido atribuível a não controladores	-	-	-	18.217	(7.870) (a)/(c)	10.347
Outros	34.622	-	34.622	116.659	-	116.659
Total do passivo e patrimônio líquido	**342.836**	**(51.757)**	**291.079**	**441.754**	**(54.957)**	**386.797**

	Controladora				Consolidado			
Demonstrações do resultado e resultado abrangente	**31/12/2022**	**31/12/2022**		**31/12/2022**	**31/12/2022**	**31/12/2022**		**31/12/2022**
	Anteriormente apresentado	**Ajustes**		**Retificado**	**Anteriormente apresentado**	**Ajustes**		**Retificado**
Receita operacional líquida	19.070	-		19.070	259.336	26.565	(a)	285.901
Outras receitas (despesas) operacionais	11.874	-		11.874	13.319	(1)	(c)	13.318
Equivalência patrimonial	73.336	26.565	(a)	99.901	-	-		-
Receitas financeiras	2.635	-		2.635	4.684	1	(c)	4.685
Outros	(44.500)	-		(44.837)	(208.391)	-		(208.391)
Lucro líquido do exercício	**62.415**	**26.565**		**88.643**	**68.948**	**26.565**		**95.513**

Demonstrações dos fluxos de caixa

	Controladora				Consolidado			
	31/12/2023	31/12/2023		31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022		31/12/2022
	Anteriormente apresentado	Ajustes		Retificado	Anteriormente apresentado	Ajustes		Retificado
Fluxo de caixa das atividades operacionais								
Lucro líquido do exercício	**62.415**	**26.228**		**88.643**	**68.948**	**26.565**		**95.513**
Ajustes para:								
Resultado de equivalência patrimonial	(72.768)	(27.133)	(a)	(99.901)	-	-		-
Ajuste a valor presente	-	-		-	-	46.605	(a)	46.605
Rendimento sobre aplicação financeira, líquida	-	304	(c)	304	-	500	(c)	500
Outros	30.321	(31.957)	(c)	(1.636)	30.198	(31.834)	(c)	(1.636)
Contas a receber de clientes	(4.668)	33.649	(c)	28.981	(126.138)	(33.795)	(c)	(159.933)
Estoques	(15.654)	(2.472)	(c)	(18.126)	(58.977)	(3.040)	(c)	(62.017)
Fornecedores	5.549	-		5.549	27.293	(26.565)	(c)	728
Dividendos a pagar	(1.381)	1.381	(c)	-	(1.381)	1.381	(c)	-
Outros passivos	1.717	296	(c)	2.013	5.923	(111)	(c)	5.812
Outros fluxos operacionais	2.949	-		2.949	17.270	-		17.270
Fluxo de caixa líquido proveniente das (utilizado nas) atividades operacionais	**8.480**	**296**		**8.776**	**(36.864)**	**(20.294)**		**(57.158)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento								
Créditos com entidades ligadas	(27.996)	27.996	(c)	-	37	(37)	(c)	-
Outros fluxos de investimento	(6.692)	-		(6.692)	10.863	-		10.863
Fluxo de caixa (utilizado nas) proveniente das atividades de investimento	**(34.688)**	**27.996**		**(6.692)**	**10.900**	**(37)**		**10.863**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento								
Amortização de empréstimos e financiamentos	(7.771)	(296)	(c)	(8.067)	(15.905)	111	(c)	(15.794)
Transação com parte relacionada líquida	11.326	(27.996)	(c)	(16.670)	356	37	(c)	393
Distribuição de lucros não proporcional	-	-		-	(18.547)	18.547	(c)	-
Dividendos pagos, líquido	(5.197)	-		(5.197)	(10.964)	1.636	(c)	(9.328)
Outros fluxos de financiamento	23.935	-		23.935	46.780	-		46.780
Caixa líquido (utilizado nas) proveniente das atividades de financiamento	**22.293**	**(28.292)**		**(5.999)**	**1.720**	**20.331**		**22.051**
Redução líquida em caixa e equivalentes de caixa no exercício	**(3.915)**	**-**		**(3.915)**	**(24.244)**	**-**		**(24.244)**

acesse

CONSTRUTORA E INCORPORADORA

vc imagina
nós entregamos

			Reservas				
	Capital social	AFAC	Reservas de lucros	Reserva Legal	Total acionistas controladores	Não controladores	Patrimônio Líquido
Saldos em 01 de janeiro de 2022 (Apresentado anteriormente)	**15.000**	**1.990**	**90.902**	**-**	**107.892**	**36.121**	**144.013**
Ajustes	-	-	(46.573)	-	(46.573)	(8.330)	(54.903)
Saldos em 01 de janeiro de 2022 (Retificado)	**15.000**	**1.990**	**44.329**	**-**	**61.319**	**27.791**	**89.110**

			Reservas				
	Capital social	AFAC	Reservas de lucros	Reserva Legal	Total acionistas controladores	Não controladores	Patrimônio Líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2022 (Apresentado anteriormente)	**15.000**	**1.990**	**178.441**	**-**	**195.431**	**18.217**	**213.648**
Ajustes	-	-	(50.666)	-	(50.666)	(7.870)	(58.536)
Saldos em 31 de dezembro de 2022 (Retificado)	**15.000**	**1.990**	**127.775**	**-**	**144.765**	**10.347**	**155.112**

23. Eventos Subsequentes

23.1 Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários:

Em janeiro de 2024, a VCA realizou uma operação de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) no valor de R$70.000.000,00. A emissão foi feita em nome da matriz, utilizando os recebíveis da Spe Vca Baron Conect Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda como cessão fiduciária para garantia da operação.
Os recursos foram divididos em três tranches:
A primeira tranche foi paga em janeiro de 2024.
A segunda tranche foi paga em fevereiro de 2024.
A terceira tranche está prevista para ser paga em julho de 2024.

Os recursos têm como objetivo financiar as obras do empreendimento da Spe Baron Conect. Parte do montante é destinada ao reembolso de investimentos já realizados e a outra parte é alocada como fundo de obra, aplicado especificamente e liberado conforme as medições da obra.

A operação tem um prazo de 126 meses, com amortização programada e o saldo devedor atualizado pelo IPCA. A taxa de juros foi de 10,25% ao ano e o investidor manteve a operação em carteira, sem distribuí-la ao mercado.

23.2 Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários:

Em julho de 2024, foi realizada uma operação de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) de R$ 100 milhões, divididos em duas séries de R$ 50 milhões cada, dependendo do cumprimento de critérios específicos. As emissoras dos CRIs foram Baron Conect Guanambi, Baron Conect Barreiras, Dona Mirai e Duque du Lest, visando captar recursos para a conclusão de obras.

O Banco Santander foi o único investidor na operação e manteve os CRIs em seu balanço, reforçando a confiança na solidez da emissão. Os ativos imobiliários das empresas emissoras servem como garantia, assegurando a conclusão dos projetos conforme os prazos estabelecidos.
A estruturação em duas séries permite uma gestão eficaz do fluxo de caixa e do risco, beneficiando tanto as emissoras quanto o investidor. Essa operação reflete a capacidade das empresas de atrair capital e reafirma o compromisso com a entrega dos empreendimentos e a geração de valor.

23.3 Regime especial de tributação - RET 1%

Em 07 de março de 2024, foi publicado no Diário Oficial da União, a Instrução Normativa nº 2.179 da Receita Federal do Brasil, que dispõe sobre os regimes especiais de tributação aplicáveis às (i) incorporações imobiliárias objeto de patrimônio de afetação, (ii) às construções e incorporações de imóveis residenciais de interesse social no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (“MCMV”) destinados às famílias cuja renda se enquadre na Faixa 1 Urbano (“FX1 Urbano”), e (iii) às construções de unidades habitacionais contratadas no âmbito dos Programas Minha Casa Minha Vida e Casa Verde e Amarela, que passa a ser de 1% (“RET 1%”). A Administração realizou uma análise e constatou que não há impactos nos negócios.

Suerlon Couto de Jesus
Diretor Administrativo

Sonilda Santos da Paixão
CPF 001.017.215-79
CRC 037079/01

Jardel Cardozo Couto
Diretor Comercial

Robério Couto de Jesus
Diretor Financeiro

VCA Construtora Ltda. e Controladas

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas e relatório de revisão dos auditores independentes

Em 31 de dezembro de 2022

VCA Construtora Ltda. e Controladas

Índice

	Página
Relatório dos auditores independentes sobre a revisão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas	2
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas	5
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas	10

Relatório dos auditores independentes sobre a revisão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Administradores e Quotistas da
VCA Construtora Ltda. e Controladas
Vitória da Conquista - BA

Introdução

Revisamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da VCA Construtora Ltda. ("Empresa") em 31 de dezembro de 2022, identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidades da Administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A Administração da Empresa é responsável pela elaboração dessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Responsabilidades dos auditores pela revisão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas com base em nossa revisão, conduzida de acordo com a norma brasileira e a norma internacional de revisão de demonstrações contábeis (NBC TR 2400 e ISRE 2400). Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas e que seja apresentada conclusão se algum fato chegou ao nosso conhecimento que nos leve a acreditar que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, não estão elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a estrutura de relatório financeiro aplicável.

Uma revisão de demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as referidas normas é um trabalho de asseguração limitada. Os procedimentos de revisão consistem, principalmente, de indagações à administração e outros dentro da entidade, conforme apropriado, bem como execução de procedimentos analíticos e avaliação das evidências obtidas.

Os procedimentos aplicados na revisão são substancialmente menos extensos do que os procedimentos executados em auditoria conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Base para conclusão com ressalvas

1. Saldo iniciais

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2021, apresentadas para fins comparativos, não foram revisadas por nós e nem por outros auditores independentes, e consequentemente não emitimos qualquer conclusão sobre elas. Além disso, as análises adicionais desenvolvidas, decorrentes de uma primeira auditoria, sobre transações e valores que compõem os saldos de 31 de dezembro de 2021, não foram suficientes para assegurar que tais saldos não tenham efeitos relevantes sobre o resultado do exercício e o patrimônio líquido para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

2. Ajuste a valor presente sobre o contas a receber de clientes

Conforme nota explicativa nº 9, o balanço patrimonial individual e consolidado em 31 de dezembro de 2022 apresenta na rubrica de contas a receber de clientes os montantes de R$ 23.143 mil e R$ 272.724 mil, respectivamente. A Empresa e suas controladas não forneceram até a data de conclusão dos nossos trabalhos a análise do ajuste a valor presente a ser calculado sobre tais recebíveis. Em decorrência desse assunto, não foi possível determinar se teria havido necessidade de efetuar ajustes em relação aos montantes supracitados em 31 de dezembro de 2022, assim como nos elementos componentes das demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa do exercício findo naquela data.

3. Ajustes de exercício anteriores

Conforme nota explicativa nº 19, durante o exercício de 2022, a Administração da Empresa e de suas controladas identificaram ajustes imputados a exercícios anteriores nos montantes líquidos de R$ 30.198 mil e de R$ 30.321 mil, nas demonstrações consolidadas e individuais, respectivamente, que foram contabilizados diretamente na rubrica de ‘Lucros acumulados’, no patrimônio líquido, em contrapartida à diversas contas contábeis, sem que houvesse a retificação dos respectivos valores correspondentes, conforme requerido pelo CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro. Em decorrência desse assunto, não foi possível determinar, por meio de procedimentos alternativos, os efeitos dos ajustes em exercícios anteriores sobre o desempenho das operações e nos fluxos de caixa do exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

Conclusão com ressalvas sobre as demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, exceto pelos possíveis efeitos dos assuntos descritos nos parágrafos na seção acima intitulada 'Base para conclusão com ressalvas', não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Ênfase

Reconhecimento de receitas nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil

Conforme descrito na nota explicativa nº 3, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às empresas de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Empresa, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47. Nossa conclusão não contém ressalva sobre este assunto.

Salvador, 21 de agosto de 2023.

Fábio dos Santos Alonso Martínez
Contador CRC BA-022630/O-7

RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-030.002/O-7

VCA Construtora Ltda. e Controladas

Balanços patrimoniais individuais e consolidados
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais)

		Consolidado		Controladora	
Ativo	**Nota**	**31/12/2022**	**31/12/2021 (Não revisado)**	**31/12/2022**	**31/12/2021 (Não revisado)**
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	8	3.343	27.587	2.270	6.185
Contas a receber de clientes	9	173.893	143.477	7.433	18.406
Estoque de imóveis a comercializar	10	114.705	74.991	27.205	30.813
Estoque de terrenos	10	19.263	-	19.263	-
Outros ativos		15.921	15.515	1.160	3.142
Total do ativo circulante		**327.125**	**261.570**	**57.331**	**58.546**
Não circulante					
Contas a receber de clientes	9	98.831	-	15.710	-
Partes relacionadas	17	1.239	1.276	58.015	30.019
Outros investimentos	11	5.733	20.858	2.957	20.096
Outros ativos		238	1.410	51	40
Total do realizável a longo prazo		**106.041**	**23.544**	**76.733**	**50.155**
Investimentos em controladas	12	-	868	200.854	108.739
Propriedades para investimento	13	2.359	-	2.359	-
Imobilizado	14	6.229	5.691	5.559	4.871
Total do ativo não circulante		**114.629**	**30.103**	**285.505**	**163.765**
Total do ativo		**441.754**	**291.673**	**342.836**	**222.311**

		Consolidado		Controladora	
Passivo	**Nota**	**31/12/2022**	**31/12/2021 (Não revisado)**	**31/12/2022**	**31/12/2021 (Não revisado)**
Circulante					
Fornecedores		38.928	42.587	9.412	9.477
Empréstimos e financiamentos	15	27.203	17.626	4.225	9.588
Obrigações sociais e trabalhistas		6.706	5.093	1.895	1.873
Imposto de renda e contribuição social a pagar		211	413	24	114
Obrigações tributárias	16	11.876	1.610	2.002	830
Adiantamentos de clientes		35.571	32.986	-	2.062
Lucros a distribuir		1.122	2.503	1.122	2.503
Outros passivos		4.995	110	679	-
Total do passivo circulante		**126.612**	**102.928**	**19.359**	**26.447**
Não circulante					
Fornecedores		42.649	11.697	17.112	11.497
Empréstimos e financiamentos	15	45.023	27.102	45.023	27.102
Provisão para perdas com investimentos		-	-	2.140	1.572
Partes relacionadas	17	8.567	4.605	62.734	47.802
Provisão para garantias	18	4.218	1.329	-	-
Outros passivos		1.037	-	1.037	-
Total do passivo não circulante		**101.494**	**44.733**	**128.046**	**87.973**
Total do passivo		**228.106**	**147.661**	**147.405**	**114.420**
Patrimônio líquido					
Capital social	19	15.000	15.000	15.000	15.000
Adiantamento para futuro aumento de capital	19	1.990	1.990	1.990	1.990
Lucros acumulados		178.441	90.901	178.441	90.901
Total do patrimônio líquido atribuível aos controladores		**195.431**	**107.891**	**195.431**	**107.891**
Participação de quotistas não controladores		18.217	36.121	-	-
Total do patrimônio líquido		**213.648**	**144.012**	**195.431**	**107.891**
Total do passivo e patrimônio líquido		**441.754**	**291.673**	**342.836**	**222.311**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das informações financeiras individuais e consolidadas.

VCA Construtora Ltda. e Controladas

Demonstração dos resultados individuais e consolidados para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais)

		Consolidado		Controladora	
	Nota	31/12/2022	31/12/2021 (Não revisado)	31/12/2022	31/12/2021 (Não revisado)
Receita operacional líquida	20	259.336	235.439	19.070	38.494
Custo das vendas	21	(149.646)	(143.810)	(7.557)	(24.199)
Lucro bruto		**109.690**	**91.629**	**11.513**	**14.295**
Gerais e administrativas	21	(24.360)	(25.133)	(19.092)	(14.335)
Comerciais	21	(12.980)	(8.117)	(4.008)	(1.567)
Tributárias	22	(293)	(2.884)	(256)	(241)
Resultado de equivalência patrimonial		-	16.183	73.336	60.020
Outras receitas (despesas), líquidas		13.319	20.638	11.874	19.893
Resultado antes das receitas (despesas) financeiras e impostos		**85.376**	**92.316**	**73.367**	**78.065**
Receitas financeiras	23	4.684	1.482	2.635	314
Despesas financeiras	23	(18.951)	(4.295)	(13.228)	(3.191)
Resultado financeiro, líquido		**(14.267)**	**(2.813)**	**(10.593)**	**(2.877)**
Resultado antes dos impostos		**71.109**	**89.503**	**62.774**	**75.188**
Imposto de renda e contribuição social		(2.161)	(1.909)	(359)	(1.063)
Lucro líquido do exercício		**68.948**	**87.594**	**62.415**	**74.125**
Resultado atribuído aos:					
Quotistas controladores		62.415	74.125		
Quotistas não controladores		6.533	13.469		
Lucro líquido do exercício		**68.948**	**87.594**		

As notas explicativas da Administração são parte integrante das informações financeiras individuais e consolidadas.

VCA Construtora Ltda. e Controladas

Demonstração dos resultados abrangentes individuais e consolidados para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Consolidado		Controladora	
	31/12/2022	31/12/2021 (Não revisado)	31/12/2022	31/12/2021 (Não revisado)
Lucro líquido do exercício	68.948	87.594	62.415	74.125
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente total	**68.948**	**87.594**	**62.415**	**74.125**
Resultado abrangente atribuível aos:				
Quotistas controladores	62.415	74.125		
Quotistas não controladores	6.533	13.469		
Resultado abrangente total	**68.948**	**87.594**		

As notas explicativas da Administração são parte integrante das informações financeiras individuais e consolidadas.

VCA Construtora Ltda. e Controladas

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais)

		Atribuível aos quotistas controladores					
	Nota	Capital social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Lucros acumulados	Total	Participação de quotistas não controladores	Total do patrimônio líquido
Saldos em 1º de janeiro de 2021 (Não revisado)		**15.000**	**-**	**22.660**	**37.660**	**26.270**	**63.930**
Adiantamento para futuro aumento de capital	19(b)	-	1.990	-	1.990	-	1.990
Lucro líquido do exercício		-	-	74.125	74.125	13.469	87.594
Destinações:							
Distribuição de lucros	19(c)	-	-	(5.878)	(5.878)	-	(5.878)
Reserva de lucros		-	-	(5)	(5)	-	(5)
Perda por distribuição de lucros não proporcional	19(c)	-	-	-	-	(3.618)	(3.618)
Saldos em 31 de dezembro de 2021 (Não revisado)		**15.000**	**1.990**	**90.902**	**107.892**	**36.121**	**144.013**
Ajustes de exercícios anteriores	19(d)	-	-	30.321	30.321	(123)	30.198
Lucro líquido do exercício		-	-	62.415	62.415	6.533	68.948
Destinações:							
Distribuição de lucros	19(c)	-	-	(5.197)	(5.197)	(5.767)	(10.964)
Perda por distribuição de lucros não proporcional	19(c)	-	-	-	-	(18.547)	(18.547)
Saldos em 31 de dezembro de 2022		**15.000**	**1.990**	**178.441**	**195.431**	**18.217**	**213.648**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das informações financeiras individuais e consolidadas.

VCA Construtora Ltda. e Controladas

Demonstração dos fluxos de caixa individuais e consolidados para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Consolidado		Controladora	
	31/12/2022	31/12/2021 (Não revisado)	31/12/2022	31/12/2021 (Não revisado)
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido do exercício	68.948	87.594	62.415	74.125
Ajustes de:				
Depreciação e amortização	2.233	586	2.005	469
Resultado de equivalência patrimonial	-	-	(73.336)	(60.020)
Juros e variações monetárias sobre empréstimos e financiamentos	11.049	63	9.188	3
Provisão para garantias	2.889	1.329	-	-
Provisão para perda com investimentos	-	-	568	-
Provisão para distratos	(3.109)	-	(69)	-
Ajustes de exercícios anteriores	30.198	-	30.321	-
Lucro líquido do exercício ajustado	**112.208**	**89.572**	**31.092**	**14.577**
Variações em:				
Contas a receber de clientes	(126.138)	(119.907)	(4.668)	(10.631)
Estoque de imóveis a comercializar	(58.977)	(41.109)	(15.654)	(9.947)
Outros ativos	766	8.656	1.971	(626)
Fornecedores	27.293	18.069	5.549	(9.763)
Obrigações trabalhistas	1.613	2.389	22	640
Imposto de renda e contribuição social a pagar	1.910	1.560	561	896
Obrigações tributárias	10.266	1.610	1.172	598
Adiantamentos de clientes	2.585	24.194	(2.062)	151
Dividendos a pagar	(1.381)	2.503	(1.381)	2.256
Outros passivos	5.923	36	1.717	(41)
Caixa (consumido) gerado nas atividades operacionais	**(23.932)**	**(12.427)**	**18.319**	**(11.890)**
Pagamento de juros	(10.820)	(3)	(9.188)	(3)
Pagamento de imposto de renda e contribuição social	(2.112)	(1.147)	(651)	(896)
Caixa líquido (utilizado nas) provenientes das atividades operacionais	**(36.864)**	**(13.577)**	**8.480**	**(12.789)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Adições ao imobilizado	(2.771)	(2.989)	(2.693)	(2.130)
Adições em propriedades para investimento	(2.359)	-	(2.359)	-
Baixas (adições) de investimentos em controladas	868	(868)	(18.779)	(3.419)
Créditos com entidades ligadas	37	(1.276)	(27.996)	(18.083)
Resgates (aplicações) em títulos e valores mobiliários	15.125	(20.858)	17.139	(20.096)
Fluxo de caixa líquido proveniente das (utilizado nas) atividades de investimento	**10.900**	**(25.991)**	**(34.688)**	**(43.728)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Captações de empréstimos e financiamentos	43.174	50.551	20.329	38.842
Amortizações de empréstimos e financiamentos	(15.905)	(5.883)	(7.771)	(2.152)
Captações (amortização) de empréstimos com empresas ligadas, líquido	356	4.605	11.326	21.063
Obrigações com entidades não ligadas	3.606	-	3.606	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	1.990	-	1.990
Perda por distribuição de lucros não proporcional	(18.547)	(3.618)	-	-
Distribuição de lucros	(10.964)	(5.878)	(5.197)	(5.878)
Fluxo de caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	**1.720**	**41.767**	**22.293**	**53.865**
(Redução) aumento em caixa e equivalentes de caixa	**(24.244)**	**2.199**	**(3.915)**	**(2.652)**
Caixa e equivalentes de caixa em 1º de janeiro	27.587	25.388	6.185	8.837
Caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro	**3.343**	**27.587**	**2.270**	**6.185**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das informações financeiras individuais e consolidadas.

1 Contexto operacional

Constituída em 3 de maio de 2012, a VCA Construtora Ltda. ("VCA" ou "Empresa") é uma sociedade por quotas de responsabilidade limitada, com sede à Avenida Olivia Flores, nº 1265, 3º andar, Candeias, município de Vitória da Conquista, estado da Bahia.

Tem como atividades preponderantes a incorporação e construção de imóveis residenciais, bairros planejados e *Smart Cities*, isoladamente ou em conjunto com outras empresas, bem como a participação em outras sociedades. Atualmente, a Empresa tem atividades nos estados da Bahia, Minas Gerais e Pernambuco.

Durante os seus 5 anos de experiência em incorporação e construção de empreendimentos populares, desenvolveu um agressivo trabalho comercial, com estrutura horizontal e um processo construtivo, padronizado e industrial, o que tem viabilizado a construção de empreendimentos com destacada eficiência operacional.

O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária com participação de parceiros é realizado por intermédio de Sociedades de Propósito Específico (SPE), nas quais a VCA figura geralmente como sócia líder e administradora. Desde 2017, a Empresa tem desenvolvido projetos para as classes A, B, C e D do mercado imobiliário nos estados da Bahia, Minas Gerais e Pernambuco.

2 Relação de entidades do grupo

2.1. Empreendimentos da controladora

A Empresa executa incorporações imobiliárias de diversos padrões. Abaixo informamos os empreendimentos de incorporação que possuíam estoques em 31 de dezembro de 2022:

Empreendimento	Unidades
Lord Residence	10
Eco Beach Resort	2.814
VCA Tarefa Empreendimentos Imobiliários Ltda	27
VCA Dona Oívia Empreendimentos Imobiliários Ltda	17
VCA Uchoa Empreendimentos Imobiliários Ltda	16
VCA Dona Gilenilda Empreendimentos Imobiliários Ltda	8
VCA Vila do marques Empreendimentos Imobiliários Ltda	132
GMS Empreendimentos Imobiliários Ltda	202
	3.226

2.2. Relação de empresas controladas

Demonstramos a seguir a lista das empresas controladas, bem como o respectivo percentual de participação em 31 de dezembro de 2022 e de 2021:

			Percentual de participação	
N.	**Controlada**	**Descrição**	**31/12/2022**	**31/12/2021 (Não revisado)**
1	VCA Tarefa Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Constituída em setembro de 2017, tendo a VCA Construtora Ltda. com valor de 50 mil em cotas e participação de terceiros com 950 mil cotas. O empreendimento foi composto por 500 unidades habitacionais todas comercializadas, com preço médio de R$ 130. A construção teve início em setembro de 2017 e conclusão em dezembro de 2019.	5,00%	5,00%
2	VCA Uchoa Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Constituída em maio de 2018, tendo VCA Construtora Ltda. com um capital social de R$ 200 e o terceiro participou da sociedade com a integralização de capital na forma de terreno. A sociedade teve como objeto social a construção e comercialização de lotes de terrenos residenciais e comerciais na cidade de Vitória da Conquista com preço médio de R$ 67 em 120 parcelas. A obra iniciou em maio de 2018 e finalizou em dezembro de 2019.	72,00%	72,00%
3	VCA Dona Olivia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Constituída em maio de 2018, tendo a VCA Construtora Ltda. com um capital social de R$ 1.000 e o terceiro participou com a integralização de capital na forma de terreno. A sociedade teve como objeto social a construção e comercialização de 492 unidades habitacionais residenciais de dois e três quartos na cidade de Vitória da Conquista com preço médio de R$ 164 em 40 parcelas na modalidade de venda direto com a construtora. O empreendimento participa do programa minha casa minha vida que possibilidade ao cliente final a opção do financiamento imobiliário. A obra iniciou em maio de 2018 e finalizou em dezembro de 2020.	5,00%	5,00%
4	VCA Dona Gilenilda Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Constituída em junho de 2019, tendo como sócios a VCA Construtora Ltda. com um capital social integralizado de R$ 1.000 e de terceiros com R$ 9.000. A sociedade teve como objeto social a construção e comercialização de 293 unidades habitacionais residenciais na cidade de Vitória da Conquista com preço médio de R$ 145 em 40 parcelas na modalidade de venda direta (financiamento direto com a construtora) ou financiamento bancário exclusivamente com a CEF. A obra iniciou em maio de 2019 e finalizou em dezembro de 2021.	10,00%	10,00%
5	VCA Duq Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Constituída em setembro de 2019, tendo como sócios a VCA Construtora Ltda. com um capital social de R$ 5.390. A sociedade teve como objeto social a construção e comercialização de 125 unidades habitacionais na cidade de Vitória da Conquista com preço médio de R$ 346 em 40 parcelas na modalidade de venda direta (financiamento direto com a construtora) ou financiamento bancário exclusivamente com a CEF. A obra iniciou em maio de 2020 e finalizou em abril de 2022.	97,63%	97,63%
6	VCA Dona Boulevard Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Constituída em julho de 2020, tendo como os sócios a VCA Construtora Ltda. com um capital social de R$ 9.000. A sociedade teve como objeto social a construção e comercialização de 212 unidades habitacionais na cidade de Vitória da Conquista com preço médio de R$ 263 em 40 parcelas na modalidade de venda direta (financiamento direto com a construtora) ou financiamento bancário exclusivamente com a CEF. A obra iniciou em dezembro de 2020 e finalizou em abril de 2023.	98,88%	98,88%
7	VCA Conde Residence Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Constituída em dezembro de 2019, tendo como sócios a VCA Construtora Ltda. com um capital social de R$ 9.497. A Sociedade teve como objeto social a construção e comercialização de 385 unidades habitacionais na cidade de Vitória da Conquista com preço médio de R$ 174 em 40 parcelas na modalidade de venda direta (financiamento direto com a construtora) ou financiamento bancário exclusivamente com a CEF. A obra iniciou em setembro de 2020 e finalizou em abril de 2023.	99,70%	99,70%
8	VCA Don Boa Vista Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Constituída em dezembro de 2019, tendo como sócios a VCA Construtora Ltda. com uma capital social de R$ 800. A Sociedade teve como objeto social a construção e comercialização de 248 unidades habitacionais na cidade de Vitória da Conquista com preço médio de R$ 146, em 40 parcelas na modalidade de venda direta (financiamento direto com a construtora) ou financiamento bancário exclusivamente com a CEF. A obra iniciou em maio de 2021 e finalizou em abril de 2023.	98,00%	98,00%

N.	Controlada	Descrição	Percentual de participação 31/12/2022	Percentual de participação 31/12/2021 (Não revisado)
9	VCA Conde Guanambi Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Constituída em julho de 2020, tendo como sócios a VCA Construtora Ltda. com um capital social de R$ 3.083 e terceiros participando da sociedade com a integralização de capital na forma de terreno. A Sociedade teve como objeto social a construção e comercialização de 334 unidades habitacionais na cidade de Vitória da Conquista com preço médio de R$ 156 em 40 parcelas na modalidade de venda direta (financiamento direto com a construtora) ou financiamento bancário exclusivamente pela CEF. A obra iniciou em fevereiro de 2021 e finalizou em junho de 2023.	99,00%	99,00%
10	VCA Conde Segundo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Constituída em agosto de 2020, tendo como sócios a VCA Construtora Ltda. com um capital social de R$ 250 e terceiros participando da sociedade com a integralização de capital na forma de terreno. A Sociedade teve como objeto social a construção e comercialização de 207 unidades habitacionais na cidade de Vitória da Conquista com preço médio de R$ 189 em 40 parcelas na modalidade de venda direta (financiamento direto com a construtora) ou financiamento bancário exclusivamente pela CEF. A obra iniciou em fevereiro de 2021 e finalizou em junho de 2023.	95,00%	95,00%
11	VCA Baron Conect Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Constituída em agosto de 2020, tendo como sócios a VCA Construtora Ltda. com um capital social de R$ 780 e terceiros participando da sociedade com a integralização de capital na forma de terreno. A Sociedade teve como objeto social a construção e comercialização de 1.786 unidades na primeira etapa e a segunda etapa com 862 unidades referentes a lotes habitacionais e comerciais na cidade de Vitória da Conquista com preço médio de R$ 80 em 120 parcelas na modalidade de venda direta (financiamento direto com a construtora. A obra iniciou em fevereiro de 2021 e encontra se em construção.	75,00%	75,00%
12	VCA Vila Do Marques Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Constituída em setembro de 2020, tendo como sócios a VCA Construtora Ltda. com um capital social de R$ 500. A Sociedade teve como objeto social a construção e comercialização de 400 unidades habitacionais na cidade de Vitória da Conquista com preço médio de R$ 131 em 40 parcelas na modalidade de venda direta (financiamento direto com a construtora) ou financiamento bancário exclusivamente pela CEF. A obra iniciou em fevereiro de 2021 e finalizou em junho de 2023.	99,00%	99,00%
13	VCA Don J. Pedral Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Constituída em novembro de 2021, tendo como sócios a VCA Construtora Ltda. com um capital social de R$ 500. A Sociedade teve como objeto social a construção e comercialização 256 unidades habitacionais na cidade de Vitória da Conquista com preço médio de R$ 160 em 40 parcelas na modalidade de venda direta (financiamento direto com a construtora) ou financiamento bancário exclusivamente pela CEF. A obra iniciou em julho de 2022 e encontra-se em andamento.	99,00%	99,00%
14	VCA Ducado Da Barra Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Constituída em março de 2021, tendo como sócios a VCA Construtora Ltda. com um capital social de R$ 500. A Sociedade teve como objeto social a construção e comercialização de 204 unidades habitacionais na cidade de Vitória da Conquista com preço médio de R$ 250 em 40 parcelas na modalidade de venda direta (financiamento direto com a construtora). A obra iniciou em julho de 2022 e encontra-se em andamento.	99,50%	99,50%
15	GMS Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Constituída em outubro de 2014, tendo como sócios a VCA Construtora Ltda. com um capital social de R$ 2.000. A Sociedade teve como objeto social a construção e comercialização de lotes e chácaras na cidade de Vitória da Conquista com preço médio de R$ 300 em 40 parcelas na modalidade de venda direta (financiamento direto com a construtora). A obra encontra-se finalizada.	99,50%	99,50%
16	VCA Patrimonial Marques Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Constituída em maio de 2021, tendo como sócios a VCA Construtora Ltda. com um capital social de R$ 600. A Sociedade tem como objeto social a construção e comercialização de lotes de terrenos residenciais e comerciais na cidade de Vitória da Conquista. As obras ainda não se iniciaram encontrando-se em fase de projetos.	75,00%	75,00%

			Percentual de participação	
N.	**Controlada**	**Descrição**	**31/12/2022**	**31/12/2021 (Não revisado)**
17	VCA Lord Signature Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Constituída em maio de 2021, tendo como sócios a VCA Construtora Ltda. com um capital social de R$ 500. A Sociedade tem como objeto social a construção e comercialização de 232 unidades habitacionais na cidade de Vitória da Conquista com preço médio de R$ 902 em 40 quarenta parcelas na modalidade de venda direta (financiamento direto com a construtora). As obras ainda não se iniciaram encontrando-se em fase de projetos.	99,50%	99,50%
18	VCA Dona Olivia Universidade Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Constituída em maio de 2021, tendo como socia a VCA Construtora Ltda. com um capital social de R$ 635. A Sociedade tem como objeto social a construção e comercialização de 415 unidades habitacionais na cidade de Vitória da Conquista com preço médio de R$ 313 em 240 parcelas na modalidade de financiamento direto da construtora VCA FACILITA. A obra iniciou em agosto de 2022 e encontra-se em andamento.	100,00%	100,00%
19	VCA Vila Do Marques 2 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Constituída em maio de 2021, tendo como sócios a VCA Construtora Ltda. com um capital social de R$ 1.000. A Sociedade tem como objeto social a construção e comercialização de unidades residenciais na cidade de Vitória da Conquista. As obras ainda não se iniciaram e encontra-se em fase de projetos.	75,00%	75,00%
20	VCA Bem Residencial Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Constituída em maio de 2021 tem como única sócia a VCA Construtora Ltda., com um capital social de R$ 10. A Sociedade tem como objeto social a construção e comercialização de 500 unidades habitacionais na cidade de Vitória da Conquista com preço médio de R$ 138, em 40 parcelas na modalidade de venda direta (financiamento direto com a construtora) ou financiamento bancário exclusivamente pela CEF	100,00%	100,00%
21	VCA Duque Du L'est Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Constituída em maio de 2021, tem como sócia a VCA Construtora Ltda., com um capital social de R$ 10. A Sociedade tem como objeto social a construção e comercialização de 244 unidades residenciais na cidade de Vitória da Conquista com preço médio de R$ 601 em 240 parcelas na modalidade de financiamento direto da construtora VCA FACILITA. A obra ainda não iniciou.	100,00%	100,00%
22	VCA Monte Elgon Iii Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Constituída em setembro de 2021, tendo como sócia a VCA Construtora Ltda. com um capital social de R$ 10. A Sociedade tem como objeto social a construção e comercialização unidades habitacionais na cidade de Vitória da Conquista. A obra ainda não iniciou.	100,00%	100,00%
23	VCA Dona Mirai Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Constituída em maio de 2021, tendo como sócia a VCA Construtora Ltda., com um capital social de R$ 10. A Sociedade tem como objeto social a construção e comercialização de 404 unidades habitacionais na cidade de Vitória da Conquista com preço médio de R$ 318 em 40 parcelas na modalidade de venda direta (financiamento direto com a construtora) ou financiamento bancário exclusivamente pela CEF. A obra ainda não iniciou.	100,00%	100,00%
24	VCA Eva Peron Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Constituída em maio de 2021, tendo como sócia a VCA Construtora Ltda. com um capital social de R$ 10. A Sociedade tem como objeto social a construção e comercialização de unidades habitacionais na cidade de Vitória da Conquista. A obra ainda não iniciou.	100,00%	100,00%
25	VCA Marquesa De Santos Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Constituída em maio de 2021, tendo como sócia a VCA Construtora Ltda. com um capital social de R$ 10. A Sociedade tem como objeto social a construção e comercialização de unidades residenciais na cidade de Vitória da Conquista. A obra ainda não iniciou.	100,00%	100,00%

			Percentual de participação	
N.	**Controlada**	**Descrição**	**31/12/2022**	**31/12/2021 (Não revisado)**
26	VCA Construtora Barreiras 1 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Constituída em dezembro de 2021, tendo como única sócia a VCA Construtora Ltda. com um capital social de R$ 10. A Sociedade tem como objeto social a construção e comercialização de unidades residenciais na cidade de Barreiras. A obra ainda não iniciou.	100,00%	100,00%
27	VCA Construtora Juazeiro 1 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Constituída em dezembro de 2021, tendo como única sócia a VCA Construtora Ltda. com um capital social de R$ 10. A Sociedade tem como objeto social a construção e comercialização de unidades residenciais na cidade de Juazeiro. A obra ainda não iniciou.	100,00%	100,00%
28	VCA Construtora Lem Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Constituída em maio de 2021, tendo como única sócia a VCA Construtora Ltda. com um capital social de R$ 10. A Sociedade tem como objeto social a construção e comercialização de unidades residenciais na cidade de Vitória da Conquista. A obra ainda não iniciou.	100,00%	100,00%
29	VCA Construtora Petrolina Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Constituída em dezembro de 2021, tendo como única sócia a VCA Construtora Ltda. com capital social de R$ 10. A Sociedade tem como objeto social a construção e comercialização de unidades residenciais na cidade de Petrolina A obra ainda não iniciou.	100,00%	100,00%
30	VCA Dusol Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Constituída em abril de 2022, tendo como única socia a VCA Construtora Ltda. com um capital social de R$ 10. A Sociedade tem como objeto social a construção e comercialização de unidades residenciais na cidade de Vitória da Conquista. A obra ainda não iniciou.	100,00%	100,00%
31	VCA Luggi Barreiras Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Constituída em abril de 2022, tendo como única sócia a VCA Construtora Ltda. com um capital social de R$ 200. A Sociedade tem como objeto social a construção e comercialização de unidades residenciais na cidade de Vitória da Conquista. A obra ainda não iniciou.	100,00%	-
32	VCA Flow Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Constituída em abril de 2022, tendo como única sócia a VCA Construtora Ltda. com um capital social de R$ 10. A Sociedade tem como objeto social a construção e comercialização de unidades residenciais na cidade de Vitória da Conquista A obra ainda não iniciou.	100,00%	-
33	VCA Bertha Von Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Constituída em abril de 2022, tendo como única sócia a VCA Construtora Ltda. com um capital social de R$ 10. A Sociedade tem como objeto social a construção e comercialização de unidades residenciais na cidade de Vitória da Conquista. A obra ainda não iniciou.	100,00%	-
34	VCA Visconde De Castro Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Constituída em abril de 2022, tendo como única sócia a VCA Construtora Ltda. com um capital social de R$ 10. A Sociedade tem como objeto social a construção e comercialização de unidades residenciais na cidade de Vitória da Conquista. A obra ainda não iniciou.	100,00%	-
35	VCA Romenia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Constituída em setembro de 2022, tendo como única sócia a VCA Construtora Ltda. com um capital social de R$ 10. A Sociedade tem como objeto social a construção e comercialização de unidades residenciais na cidade de Vitória da Conquista. A obra ainda não iniciou.	100,00%	-

			Percentual de participação	
N.	**Controlada**	**Descrição**	**31/12/2022**	**31/12/2021 (Não revisado)**
36	VCA Chicago Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Constituída em setembro de 2022, tendo como única sócia a VCA Construtora Ltda. com um capital social de R$ 10. A Sociedade tem como objeto social a construção e comercialização de unidades residenciais na cidade de Vitória da Conquista. A obra ainda não iniciou.	100,00%	-
37	VCA Beloved Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Constituída em setembro de 2022, tendo como única sócia a VCA Construtora Ltda. com um capital social de R$ 10. A Sociedade tem como objeto social a construção e comercialização de unidades residenciais na cidade de Vitória da Conquista. A obra ainda não iniciou.	100,00%	-
38	VCA Venezuela Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Constituída em setembro de 2022, tendo como única sócia a VCA Construtora Ltda. com um capital social de R$ 10. A Sociedade tem como objeto social a construção e comercialização de unidades residenciais na cidade de Vitória da Conquista. A obra ainda não iniciou.	100,00%	-
39	VCA Vicenza Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Constituída em setembro de 2022, tendo como única sócia a VCA Construtora Ltda. com um capital social de R$ 10. A Sociedade tem como objeto social a construção e comercialização de unidades residenciais na cidade de Vitória da Conquista. A obra ainda não iniciou.	100,00%	-
40	VCA Vermont Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Constituída em setembro de 2022, tendo como única sócia a VCA Construtora Ltda. com um capital social de R$ 10. A Sociedade tem como objeto social a construção e comercialização de unidades residenciais na cidade de Vitória da Conquista. A obra ainda não iniciou.	100,00%	-
41	VCA Vale Do Silicio Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Constituída em setembro de 2022, tendo como única sócia a VCA Construtora Ltda. com um capital social de R$ 10. A Sociedade tem como objeto social a construção e comercialização de unidades residenciais na cidade de Vitória da Conquista. A obra ainda não iniciou.	100,00%	-
42	VCA Toquio Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Constituída em setembro de 2022, tendo como única sócia a VCA Construtora Ltda. com um capital social de R$ 10. A Sociedade tem como objeto social a construção e comercialização de unidades residenciais na cidade de Vitória da Conquista. A obra ainda não iniciou.	100,00%	-
43	VCA Taiua Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Constituída em setembro de 2022, tendo como única sócia a VCA Construtora Ltda. com um capital social de R$ 10. A Sociedade tem como objeto social a construção e comercialização de unidades residenciais na cidade de Vitória da Conquista. A obra ainda não iniciou.	100,00%	-
44	VCA Siria Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Constituída em setembro de 2022, tendo como única sócia a VCA Construtora Ltda. com um capital social de R$ 10. A Sociedade tem como objeto social a construção e comercialização de unidades residenciais na cidade de Vitória da Conquista. A obra ainda não iniciou.	100,00%	-
45	VCA Singapura Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Constituída em setembro de 2022, tendo como única sócia a VCA Construtora Ltda. com um capital social de R$ 10. A Sociedade tem como objeto social a construção e comercialização de unidades residenciais na cidade de Vitória da Conquista. A obra ainda não iniciou.	100,00%	-
46	VCA San Francisco Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Constituída em setembro de 2022, tendo como única sócia a VCA Construtora Ltda. com um capital social de R$ 10. A Sociedade tem como objeto social a construção e comercialização de unidades residenciais na cidade de Vitória da Conquista. A obra ainda não iniciou.	100,00%	-

			Percentual de participação	
N.	**Controlada**	**Descrição**	**31/12/2022**	**31/12/2021 (Não revisado)**
47	VCA San Diego Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Constituída em setembro de 2022, tendo como única sócia a VCA Construtora Ltda. com um capital social de R$ 10. A Sociedade tem como objeto social a construção e comercialização de unidades residenciais na cidade de Vitória da Conquista. A obra ainda não iniciou.	100,00%	-
48	VCA Champion Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Constituída em setembro de 2022, tendo como única sócia a VCA Construtora Ltda. com um capital social de R$ 10. A Sociedade tem como objeto social a construção e comercialização de unidades residenciais na cidade de Vitória da Conquista. A obra ainda não iniciou.	100,00%	-
49	VCA Panama Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Constituída em setembro de 2022, tendo como única sócia a VCA Construtora Ltda. com um capital social de R$ 10. A Sociedade tem como objeto social a construção e comercialização de unidades residenciais na cidade de Vitória da Conquista. A obra ainda não iniciou.	100,00%	-
50	VCA Luxemburgo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Constituída em setembro de 2022, tendo como única sócia a VCA Construtora Ltda. com um capital social de R$ 10. A Sociedade tem como objeto social a construção e comercialização de unidades residenciais na cidade de Vitória da Conquista. A obra ainda não iniciou.	100,00%	-
51	VCA Ultron Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Constituída em setembro de 2022, tendo como única sócia a VCA Construtora Ltda. com um capital social de R$ 10. A Sociedade tem como objeto social a construção e comercialização de unidades residenciais na cidade de Vitória da Conquista. A obra ainda não iniciou.	100,00%	-
52	VCA Lisboa Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Constituída em setembro de 2022, tendo como única sócia a VCA Construtora Ltda. com um capital social de R$ 10. A Sociedade tem como objeto social a construção e comercialização de unidades residenciais na cidade de Vitória da Conquista. A obra ainda não iniciou.	100,00%	-
53	VCA Montevideu Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Constituída em setembro de 2022, tendo como única sócia a VCA Construtora Ltda. com um capital social de R$ 10. A Sociedade tem como objeto social a construção e comercialização de unidades residenciais na cidade de Vitória da Conquista. A obra ainda não iniciou.	100,00%	-

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas abrangem a Empresa e suas controladas apenas (conjuntamente referidas como ‘Grupo’ e individualmente como ‘entidades do Grupo’).

Outras informações sobre entidades do Grupo encontram-se demonstradas na nota explicativa nº 12.

3 Base de preparação

3.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Empresa, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

A emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas foi autorizada pela Diretoria da Empresa em de 21 de agosto de 2023.

As principais políticas contábeis estão apresentadas na nota explicativa 7.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetuou uma avaliação da capacidade do Grupo em dar continuidade às suas atividades e não identificou dúvidas da capacidade operacional.

4 Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em milhares de reais, que é a moeda funcional da Empresa. Todas as informações financeiras apresentadas em Real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

5 Uso de estimativas e julgamentos

Na preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Administração utilizou julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis da Empresa e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de maneira contínua. Revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

a. Julgamentos

As principais informações sobre julgamentos realizados na aplicação das políticas contábeis que têm efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- **Nota explicativa 7(a)** - Consolidação: determinação se o Grupo detém de fato controle sobre uma investida; e
- **Nota explicativa 20** - Reconhecimento de receita pelo método de porcentagem completada.

b. Incertezas sobre premissas e estimativas

As informações sobre incertezas relacionadas a premissas e estimativas que possuam um risco significativo de resultar em um ajuste material encontram-se incluídas nas seguintes notas explicativas:

- **Nota explicativa 10.2** - Atualização de créditos oriundos de recebíveis, cujos pleitos judiciais de ressarcimento encontravam-se transitados em julgado na data do balanço: critérios de atualização monetária do valor original e classificação no não circulante dado que a sua realização depende da disponibilidade orçamentária dos entes públicos envolvidos.
- **Nota explicativa 10.3** - Reconhecimento de estimativa de distratos para as contas a receber; e
- **Nota explicativa 18.a** - Provisão para garantias (passivos eventuais).

Mensuração do valor justo

Uma série de políticas e divulgações contábeis da Empresa requer a mensuração dos valores justos, para os ativos e passivos financeiros e não financeiros.

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Empresa usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (inputs) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma:

- **Nível 1:** preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos e idênticos;
- **Nível 2:** inputs, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços); e
- **Nível 3:** inputs, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

A Empresa reconhece as transferências entre níveis da hierarquia do valor justo no final do período das demonstrações financeiras em que ocorreram as mudanças.

Quando aplicável, as informações adicionais sobre as premissas utilizadas na apuração dos valores justos são divulgadas nas notas específicas do ativo ou passivo correspondente.

6 Base de mensuração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos seguintes itens materiais reconhecidos nos balanços patrimoniais os quais são mensurados pelo valor justo: Instrumentos financeiros não-derivativos designados pelo valor justo por meio do resultado.

7 Principais políticas contábeis

A Empresa e suas controladas aplicaram as políticas contábeis descritas a seguir de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nestas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

a. Base de consolidação

A Empresa controla uma entidade quando está exposta a, ou tem direito sobre, os retornos variáveis advindos de seu envolvimento com a entidade e tem a habilidade de afetar esses retornos exercendo seu poder sobre a entidade. As demonstrações financeiras de controladas são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que a Empresa obtiver o controle até a data em que o controle deixa de existir.

As demonstrações financeiras consolidadas compreendem a Empresa e suas controladas.

As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas de acordo com os seguintes principais critérios: (i) eliminação dos saldos entre as empresas objeto da consolidação; (ii) eliminação dos investimentos entre as empresas consolidadas contra o respectivo patrimônio líquido da empresa investida; (iii) eliminação das receitas e despesas decorrentes de negócios entre as empresas consolidadas; (iv) eliminação do lucro nos estoques e no ativo imobilizado, quando aplicável, oriundo de vendas entre as empresas consolidadas; e (v) cálculo de participação de acionistas minoritários no patrimônio líquido e no resultado consolidado, quando relevante.

b. Receita operacional

(i) Contratos de construção

A Companhia adotou o CPC 47 - “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 e referido ofício circular para a Empresa e suas controladas.

De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (at a point in time) ou ao longo do tempo (over time), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”.

A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir:

1) identificação do contrato;
2) identificação das obrigações de desempenho;
3) determinação do preço da transação;
4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; e
5) reconhecimento da receita.

A receita do contrato com clientes compreende o valor inicial acordado no contrato acrescido de variações decorrentes de solicitações adicionais, das reclamações e dos pagamentos de incentivo contratuais, na condição em que seja provável que elas resultem em receita e possam ser mensuradas de forma confiável. Tão logo o resultado de um contrato de construção possa ser estimado de maneira confiável, a receita do contrato é reconhecida no resultado na medida do estágio de conclusão do contrato (método do POC - *Percentage of Completion*). Despesas de contrato são reconhecidas quando incorridas, a menos que elas criem um ativo relacionado à atividade do contrato futuro.

O estágio de conclusão é avaliado pela referência do levantamento dos trabalhos realizados. Quando o resultado de um contrato de construção não pode ser medido de maneira confiável, a receita do contrato é reconhecida até o limite dos custos reconhecidos na condição de que os custos incorridos possam ser recuperados. Perdas em um contrato são reconhecidas imediatamente no resultado.

A Empresa contabiliza os efeitos dos contratos somente quando: (i) as partes aprovam o contrato; (ii) puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; (iii) o contrato possuir substância comercial; e (iv) for provável o recebimento da contraprestação que a Empresa tem direito.

Distratos

A Empresa constitui provisão para distratos quando identifica riscos de entrada de fluxos de caixa. Os contratos são monitorados para verificar o momento em que essas condições sejam mitigadas. Enquanto isso não ocorrer, nenhuma receita ou custo é reconhecido no resultado, ocorrendo os registros somente em contas patrimoniais.

(ii) Venda de bens

A receita operacional da venda de bens no curso normal das atividades é medida pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber. A receita operacional é reconhecida quando existe evidência convincente de que os riscos e benefícios mais significativos inerentes a propriedade dos bens foram transferidos para o comprador, de que for provável que os benefícios econômicos financeiros fluirão para a Empresa, de que os custos associados e a possível devolução de bens possa ser estimada de maneira confiável, de que não haja envolvimento contínuo com os bens vendidos, e de que o valor da receita operacional possa ser mensurada de maneira confiável. Caso seja provável que descontos serão concedidos e o valor possa ser mensurado de maneira confiável, então o desconto é reconhecido como uma redução da receita operacional conforme as vendas são reconhecidas.

c. Receitas financeiras e despesas financeiras

As receitas financeiras abrangem receitas com variações de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado, receitas referentes ao reconhecimento no resultado de ajuste a valor presente decorrente de contas a receber de unidades imobiliárias já concluídas. As distribuições recebidas de investidas registradas por equivalência patrimonial reduzem o valor do investimento.

As despesas financeiras abrangem despesas com juros sobre empréstimos, ajuste a valor presente, perdas na alienação de ativos disponíveis para venda, variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado, Custos de empréstimo que não são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável são mensurados no resultado através do método de juros efetivos.

d. Tributação

(i) Imposto de renda e contribuição social

A legislação fiscal (Instrução Normativa SRF n° 84/79) permite que as receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias sejam tributadas com base no regime de caixa e não com base no critério descrito na Nota 7 (b) (i).

O imposto de renda e a contribuição social são calculados observando-se os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente, pelas alíquotas regulares de 15%, acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.

Conforme facultado pela legislação tributária, a Empresa, suas controladas e coligadas optaram pelo regime tributário de lucro presumido. Para estas sociedades (coligadas e controladas), a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% (incorporação imobiliária, inclusive atualização monetária) e 32% (prestação de serviços), a da contribuição social à razão de 12% (incorporação imobiliária) e 32% (prestação de serviços). Sobre as receitas financeiras, aplicam-se as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

Nos empreendimentos imobiliários, a Empresa vem optando pelo Regime Especial de Tributação (RET), aplicável às construtoras e incorporadoras. Para isto se faz necessário o atendimento a algumas normas relativas ao patrimônio de afetação, como o registro da incorporação no cartório de imóveis, um CNPJ específico para a incorporação, cujo patrimônio foi afetado e a entrega do termo de opção pelo RET à Receita Federal do Brasil, sendo que a carga tributária chega a 4% e essa mudança de alíquota já fora ratificada nos cálculos para o ano corrente.

(ii) Impostos e contribuições sobre as receitas

Receitas, despesas e ativos são reconhecidos líquidos dos impostos sobre vendas exceto: (1) quando os impostos sobre vendas incorridos na compra de bens ou serviços não for recuperável junto às autoridades fiscais, hipótese em que o imposto sobre vendas é reconhecido como parte do custo de aquisição do ativo ou do item de despesa, conforme o caso; (2) quando os valores a receber e a pagar forem apresentados juntos com o valor dos impostos sobre vendas; e (3) o valor líquido dos impostos sobre vendas, recuperável ou a pagar, é incluído como componente dos valores a receber ou a pagar no balanço patrimonial.

Esses encargos são apresentados como deduções de vendas na demonstração do resultado. Os créditos decorrentes da não cumulatividade do PIS e COFINS são apresentados dedutivamente do custo dos produtos vendidos na demonstração do resultado. Na atividade de incorporação imobiliária é estabelecido que a utilização dos créditos de PIS e COFINS seja obtida somente a partir da data da efetivação da venda. No caso de venda de unidades não concluídas, a pessoa jurídica poderá optar pela utilização do crédito presumido de PIS e COFINS em relação ao custo orçado. Esses créditos são realizados na proporção da receita relativa a venda da unidade imobiliária, a medida do recebimento.

(iii) Impostos diferidos

O diferimento de obrigações com imposto de renda, contribuição social, PIS e COFINS, são decorrentes da diferença entre os critérios societário (competência) e fiscal (caixa).

O saldo de imposto de renda e contribuição social sobre o lucro diferidos incluem também os efeitos dos impostos sobre as diferenças temporárias, prejuízo fiscal e base negativa, reconhecidos com base no histórico de realização.

e. Estoque de imóveis a comercializar

Incluem os imóveis em construção pelo custo incorrido durante a fase de construção dos empreendimentos, unidades concluídas e terrenos. Os saldos em aberto nas datas de encerramento dos exercícios não excedem os respectivos valores líquidos de realização.

A Empresa e suas controladas adquirem parte dos terrenos através de operações, nas quais, em troca dos terrenos adquiridos, compromete-se a:

(i) Entregar unidades imobiliárias de empreendimentos em construção; ou
(ii) Entregar o percentual da parcela de contas a receber provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos.

De acordo com as orientações OCPC-01 (R1) e OCPC-04, na existência de permutas de unidades imobiliárias que não tenham a mesma natureza e valor, esta é considerada uma transação com substância comercial e, portanto, gera ganho ou perda. A Empresa não tem como prática a utilização de permutas financeiras e/ou de unidades comercializáveis, já que possui a propriedade integral dos terrenos onde estes são utilizados como objetos para as obras de incorporação imobiliária.

Os juros dos empréstimos e financiamentos diretamente ligados aos empreendimentos imobiliários são capitalizados como custo dos imóveis a comercializar quando as atividades necessárias para preparar o imóvel para comercialização e/ou construção estão em progresso. Os juros capitalizados são apropriados ao resultado observando o mesmo critério adotado para reconhecimento dos custos das unidades vendidas.

A classificação de terrenos entre circulante e não circulante é realizada pela Administração com base na expectativa de prazo do lançamento dos empreendimentos imobiliários. A Administração revisa periodicamente as estimativas de lançamentos.

f. Propriedades para investimento

São propriedades (terrenos) mantidas para valorização de capital, ainda sem destinação específica no curso normal dos negócios. As propriedades para investimento estão mensuradas pelo custo no reconhecimento inicial e mantidas ao custo de aquisição conforme facultado pelo CPC 28.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido na venda e o valor contábil do item) são reconhecidos no resultado.

g. Imobilizado

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, que inclui os custos de empréstimos capitalizados, deduzido de depreciação acumulada e quaisquer perdas acumuladas por redução ao valor recuperável (*impairment*).

É registrado pelo custo de aquisição e ou construção, deduzidos da depreciação acumulada calculada pelo método linear, com base nas taxas mencionadas na nota explicativa nº 14.

Em linha com as orientações do OCPC-01 (R1) e OCPC-04, os gastos incorridos com a construção dos estandes de vendas, apartamentos-modelo e respectivas mobílias, passam a incorporar o ativo imobilizado da Empresa e de suas controladas e a depreciação está registrada no resultado do exercício na rubrica de despesas com vendas.

h. Instrumentos financeiros

(i) Reconhecimento e mensuração inicial

O contas a receber de clientes e os títulos de dívida emitidos são reconhecidos inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente quando a Grupo se tornar parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro (a menos que seja um contas a receber de clientes sem um componente de financiamento significativo) ou passivo financeiro é inicialmente mensurado ao valor justo, acrescido, para um item não mensurado ao VJR, os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão. Um contas a receber de clientes sem um componente significativo de financiamento é mensurado inicialmente ao preço da operação.

(ii) Classificação e mensuração subsequente

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: ao custo amortizado; ao VJORA (valor justo por meio de outros resultados abrangentes) - instrumento de dívida; ao VJORA-instrumento patrimonial; ou ao VJR (valor justo por meio do resultado).

Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que a Grupo mude o modelo de negócios para a gestão de ativos financeiros, e neste caso todos os ativos financeiros afetados são reclassificados no primeiro dia do período de apresentação posterior à mudança no modelo de negócios.

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

- é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e
- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.
- Um instrumento de dívida é mensurado ao VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

    - ✓ é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e
    - ✓ seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

No reconhecimento inicial de um investimento em um instrumento patrimonial que não seja mantido para negociação, a Empresa pode optar irrevogavelmente por apresentar alterações subsequentes no valor justo do investimento em ORA (outros resultados abrangentes). Essa escolha é feita investimento por investimento.

Todos os ativos financeiros não classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJORA, conforme descrito acima, são classificados como ao VJR. Isso inclui todos os ativos financeiros derivativos. No reconhecimento inicial, a Companhia pode designar de forma irrevogável um ativo financeiro que de outra forma atenda os requisitos para ser mensurado ao custo amortizado ou ao VJORA como ao VJR se isso eliminar ou reduzir significativamente um descasamento contábil que de outra forma surgiria.

Passivos financeiros - classificação, mensuração subsequente e ganhos e perdas

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

(iii) Desreconhecimento

Ativos financeiros

A Empresa desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Empresa transfere os direitos contratuais de recebimento aos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos ou na qual a Companhia nem transfere nem mantém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro e também não retém o controle sobre o ativo financeiro.

A Empresa realiza transações em que transfere ativos reconhecidos no balanço patrimonial, mas mantém todos ou substancialmente todos os riscos e benefícios dos ativos transferidos. Nesses casos, os ativos financeiros não são desreconhecidos.

Passivos financeiros

A Empresa desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expira. A Empresa também desreconhece um passivo financeiro quando os termos são modificados e os fluxos de caixa do passivo modificado são substancialmente diferentes, caso em que um novo passivo financeiro baseado nos termos modificados é reconhecido a valor justo.

No desreconhecimento de um passivo financeiro, a diferença entre o valor contábil extinto e a contraprestação paga (incluindo ativos transferidos que não transitam pelo caixa ou passivos assumidos) é reconhecida no resultado.

(iv) Compensação

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Empresa tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

(v) Instrumentos financeiros derivativos

O Grupo não operou com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

i. Redução ao valor recuperável (Impairment)

Ativos financeiros não-derivativos

A Empresa reconhece provisões para perdas esperadas de crédito sobre:

- ativos financeiros mensurados ao custo amortizado.

A Empresa mensura a provisão para perda em um montante igual à perda de crédito esperada para a vida inteira, exceto para os itens descritos abaixo, que são mensurados como perda de crédito esperada para 12 meses:

- títulos de dívida com baixo risco de crédito na data do balanço; e
- outros títulos de dívida e saldos bancários para os quais o risco de crédito (ou seja, o risco de inadimplência ao longo da vida esperada do instrumento financeiro) não tenha aumentado significativamente desde o reconhecimento inicial.

As provisões para perdas com contas a receber de clientes e ativos de contrato são mensuradas a um valor igual à perda de crédito esperada para a vida inteira do instrumento.

Ao determinar se o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente desde o reconhecimento inicial e ao estimar as perdas de crédito esperadas, a Empresa considera informações razoáveis e passíveis de suporte que são relevantes e disponíveis sem custo ou esforço excessivo. Isso inclui informações e análises quantitativas e qualitativas, com base na experiência histórica da Empresa, na avaliação de crédito e considerando informações prospectivas (*forward-looking*).

j. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Incorporação imobiliária

Os saldos de contas a receber a prazo de unidades não concluídas e de fornecedores (obrigações por compra de imóveis) foram calculados considerando o prazo até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, utilizando como base a taxa média de captação praticada pela Empresa. A taxa utilizada pela Empresa é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado.

Os valores do ajuste a valor presente de contas a receber e fornecedores são registrados no resultado nas rubricas receita de vendas e custos das vendas, respectivamente, conforme as orientações do OCPC-01 (R1) e OCPC-04. As reversões dos ajustes a valor presente de contas a receber são apropriadas como receitas financeiras e de fornecedores apropriadas como despesas financeiras.

Obras cíveis e serviços

O faturamento das obras cíveis e serviços ocorre mediante medição e os pagamentos se dão quando aprovados em um curto espaço de tempo motivo pelo qual a prática de ajuste a valor presente destes recebíveis não é relevante.

k. Provisões

***(i)* Provisões para garantia**

Os custos com garantias para o período pós-obra fazem parte do custo dos imóveis vendidos. O prazo de garantia é de dois anos a partir da entrega do imóvel, e considera os imóveis concluídos e em construção.

l. Arrendamentos

No início de um contrato, o Grupo avalia se um contrato é ou contém um arrendamento.

Um contrato é, ou contém um arrendamento, se o contrato transferir o direito de controlar o uso de um ativo identificado por um período em troca de contraprestação.

Como arrendatário

No início ou na modificação de um contrato que contém um componente de arrendamento, o Grupo aloca a contraprestação no contrato a cada componente de arrendamento com base em seus preços individuais. No entanto, para os arrendamentos de propriedades, o Grupo optou por não separar os componentes que não sejam de arrendamento e contabilizam os componentes de arrendamento e não arrendamento como um único componente.

O Grupo reconhece um ativo de direito de uso e um passivo de arrendamento na data de início do arrendamento. O ativo de direito de uso é mensurado inicialmente ao custo, que compreende o valor da mensuração inicial do passivo de arrendamento, ajustado para quaisquer pagamentos de arrendamento efetuados até a da data de início, mais quaisquer custos diretos iniciais incorridos pelo arrendatário e uma estimativa dos custos a serem incorridos pelo arrendatário na desmontagem e remoção do ativo subjacente, restaurando o local em que está localizado ou restaurando o ativo subjacente à condição requerida pelos termos e condições do arrendamento, menos quaisquer incentivos de arredamentos recebidos.

O ativo de direito de uso é subsequentemente depreciado pelo método linear desde a data de início até o final do prazo do arrendamento, a menos que o arrendamento transfira a propriedade do ativo subjacente ao arrendatário ao fim do prazo do arrendamento, ou se o custo do ativo de direito de uso refletir que o arrendatário exercerá a opção de compra. Nesse caso, o ativo de direito de uso será depreciado durante a vida útil do ativo subjacente, que é determinada na mesma base que a do ativo imobilizado. Além disso, o ativo de direito de uso é periodicamente reduzido por perdas por redução ao valor recuperável, se houver, e ajustado para determinadas remensurações do passivo de arrendamento.

O passivo de arrendamento é mensurado inicialmente ao valor presente dos pagamentos do arrendamento que não são efetuados na data de início, descontados pela taxa de juros implícita no arrendamento ou, se essa taxa não puder ser determinada imediatamente, pela taxa de empréstimo incremental do Grupo. Geralmente, o Grupo usa sua taxa incremental sobre empréstimo como taxa de desconto.

O Grupo determina sua taxa incremental sobre empréstimos obtendo taxas de juros de várias fontes externas de financiamento e fazendo alguns ajustes para refletir os termos do contrato e o tipo do ativo arrendado.

Os pagamentos de arrendamento incluídos na mensuração do passivo de arrendamento compreendem o seguinte:

- pagamentos fixos, incluindo pagamentos fixos na essência;
- pagamentos variáveis de arrendamento que dependem de índice ou taxa, inicialmente mesurados utilizando o índice ou taxa na data de início;
- valores que se espera que sejam pagos pelo arrendatário, de acordo com as garantias de valor residual; e
- o preço de exercício da opção de compra se o arrendatário estiver razoavelmente certo de exercer essa opção, e pagamentos de multas por rescisão do arrendamento, se o prazo do arrendamento refletir o arrendatário exercendo a opção de rescindir o arrendamento.

O passivo de arrendamento é mensurado pelo custo amortizado, utilizando o método dos juros efetivos. É remensurado quando há uma alteração nos pagamentos futuros de arrendamento resultante de alteração em índice ou taxa, se houver alteração nos valores que se espera que sejam pagos de acordo com a garantia de valor residual, se o Grupo alterar sua avaliação se exercerá uma opção de compra, extensão ou rescisão ou se há um pagamento de arrendamento revisado fixo em essência.

Quando o passivo de arrendamento é remensurado dessa maneira, é efetuado um ajuste correspondente ao valor contábil do ativo de direito de uso ou é registrado no resultado se o valor contábil do ativo de direito de uso tiver sido reduzido a zero.

A Empresa avaliou os efeitos dos contratos de arrendamentos existentes, porém os valores não foram materiais para divulgação e contabilização. Dessa forma, sem impactos nessa demonstração financeira.

Arrendamentos de ativos de baixo valor

O Grupo optou por não reconhecer ativos de direito de uso e passivos de arrendamento para arrendamentos de ativos de baixo valor e arrendamentos de curto prazo, incluindo equipamentos de TI. O Grupo reconhece os pagamentos de arrendamento associados a esses arrendamentos como uma despesa de forma linear pelo prazo do arrendamento.

m. Novas normas e interpretações

Os principais normativos alterados, emitidos ou em discussão pelo *International Accounting Standards Board ("IASB")* e pelo Comitê de Pronunciamentos contábeis ("CPC"), são as seguintes:

a) Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2022

- **Alteração ao CPC 27/IAS 16 - Ativo Imobilizado:** A alteração proíbe uma entidade de deduzir do custo do imobilizado os valores recebidos da venda de itens produzidos enquanto o ativo estiver sendo preparado para seu uso pretendido. Tais receitas e custos relacionados devem ser reconhecidos no resultado do exercício.

- **Alteração ao CPC25 /IAS 37 - Provisão, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes:** esclarece: Esclarece que, para fins de avaliar se um contrato é oneroso, o custo de cumprimento do contrato inclui os custos incrementais de cumprimento desse contrato e uma alocação de outros custos que se relacionam diretamente ao cumprimento dele.

- **Alteração ao CPC15/IFRS 3 - Combinação de Negócios:** Substitui as referências da versão antiga da estrutura conceitual pela mais recente emitida em 2018.

- **Aprimoramentos Anuais-Ciclo 2018-2020:**

  - ✓ CPC 48/IFRS 9 - Instrumentos Financeiros - Esclarece quais taxas devem ser incluídas no teste de 10% para análise de baixa de passivos financeiros.
  - ✓ CPC 06 R2/IFRS 16 – Arrendamentos - Alteração do exemplo 13 a fim de excluir o exemplo de pagamentos do arrendador relacionados a melhorias no imóvel arrendado.

As alterações mencionadas acima não tiveram impactos materiais sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Empresa e suas controladas no exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

b) Novas normas, revisões e interpretações emitidas que ainda não estavam em vigor em 31 de dezembro de 2022

As seguintes alterações de normas foram emitidas pelo IASB, mas não estão em vigor para o exercício de 2022. A adoção antecipada de normas, embora encorajada pelo IASB, não é permitida, no Brasil, pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC):

- **Alteração ao CPC 26/IAS 1 - Apresentação das Demonstrações financeiras:** De acordo com o CPC 26/IAS1-Apresentação das Demonstrações financeiras, para uma entidade classificar passivos como não circulantes nessas suas demonstrações financeiras, ela deve ter o direito de evitar a liquidação dos passivos por no mínimo doze meses da data do balanço patrimonial. Em janeiro de 2020, o IASB emitiu a alteração ao IAS 1 "*Classification of liabilities as current or non-current*", cuja data de aplicação era para exercícios iniciados a partir de 1o de janeiro de 2023, que determinava que a entidade não teria o direito de evitar a liquidação de um passivo por pelo menos doze meses, caso, na data do balanço, não tivesse cumprido com índices previstos em cláusulas restritivas (ex.: *covenants*), mesmo que a mensuração contratual do *covenant* somente fosse requerida após a data do balanço em até doze meses.

  Contudo, subsequentemente, em outubro de 2022, nova modificação foi emitida para esclarecer que passivos que contém cláusulas contratuais restritivas requerendo atingimento de índices sob *covenants* somente após a data do balanço, não afetam a classificação como circulante ou não circulante.

  Somente *covenants* com os quais a entidade é requerida a cumprir até a data do balanço afetam a classificação do passivo, mesmo que a mensuração somente ocorra após aquela data.

  Essa alteração de 2022 introduz requisitos adicionais de divulgação que permitam aos usuários das demonstrações financeiras compreenderem o risco de o passivo ser liquidado em até doze meses após a data do balanço. Ainda, essa mesma mudou a data de aplicação da alteração realizada em 2020. Desta forma, ambas as modificações se aplicam para exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2024.

- **CPC26/IAS 1 - Apresentação das Demonstrações financeiras, especificamente Novas Alterações sobre a Divulgação de Políticas Contábeis:** Em fevereiro de 2021 o IASB emitiu nova alteração ao IAS 1 sobre divulgação de políticas contábeis "materiais" ao invés de políticas contábeis "significativas". Essas alterações definem o que é "informação de política contábil material" e explicam como identificá-las e ainda esclarecem que informações imateriais de política contábil não precisam ser divulgadas, mas caso o sejam, que não devem obscurecer as informações contábeis relevantes. Para apoiar esta modificação, o IASB também alterou a IFRS Demonstração Prática 2 - Aplicação de Julgamentos sobre Materialidade para fornecer orientação sobre como aplicar o conceito de materialidade às divulgações de política contábil. A referida modificação tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2023.

- **Alteração ao CPC23/IAS 8 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro:** A alteração emitida em fevereiro de 2021 esclarece como as entidades devem distinguir as mudanças nas políticas contábeis de modificações nas estimativas contábeis, uma vez que mudanças nas estimativas contábeis são aplicadas prospectivamente a transações futuras e outros eventos futuros, mas modificações nas políticas contábeis são geralmente adotadas retrospectivamente a transações anteriores e outros eventos anteriores, bem como ao período atual. A referida alteração tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2023.

- **Alteração ao CPC32/IAS 12 - Tributos sobre o Lucro:** A alteração emitida em maio de 2021 requer que as entidades reconheçam os impostos (IRPJ e CSLL) diferidos sobre as transações que, no reconhecimento inicial, dão origem a montantes iguais de diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis. Isso normalmente se aplica a transações de arrendamentos (Ativos de direito de uso por arrendamento e respectivos passivos de arrendamento) e obrigações por descomissionamento e restauração, como exemplo, e exigirá o registro contábil adicional de impostos (IRPJ e CSLL) diferidos ativos e passivos. A referida alteração tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2023.

Não se espera que essas alterações tenham um impacto material decorrente de sua aplicação nas informações contábeis individuais e consolidadas da Empresa e suas controladas.

8 Caixa e equivalentes de caixa

	Consolidado		Controladora	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
		(Não revisado)		(Não revisado)
Caixa	440	6.881	90	3.878
Bancos conta movimento	696	18.516	17	395
Aplicações Financeiras **(a)**	2.207	2.190	2.163	1.912
	3.343	**27.587**	**2.270**	**6.185**

(a) *As aplicações financeiras são representadas por aplicações de liquidez imediata, registradas inicialmente ao valor justo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços, podendo ser resgatadas a qualquer momento, por solicitação do Grupo, sem modificação substancial de seus valores.*

A exposição da Empresa a riscos de crédito e de mercado destes ativos financeiros estão divulgadas na nota explicativa nº 24.

9 Contas a receber de clientes

	Consolidado		Controladora	
	31/12/2022	31/12/2021 (Não revisado)	31/12/2022	31/12/2021 (Não revisado)
Promitentes compradores de imóveis (a)				
Unidades concluídas	88.418	41.656	23.212	-
Unidades não concluídas	187.415	101.821	-	18.406
	275.833	**143.477**	**23.212**	**18.406**
(-) Provisão para distratos (Ver nota 9.3)	(3.109)	-	(69)	-
	272.724	**143.477**	**23.143**	**18.406**
Circulante	173.893	143.477	7.433	18.406
Não Circulante	98.831	-	15.710	-

Os valores a receber relativos a unidades concluídas são garantidos pelos próprios imóveis negociados. De acordo com as cláusulas contratuais, quando as unidades estão em construção, os recebíveis de parte da carteira são atualizados mensalmente pelo Índice Nacional de Custo de Construção (INCC), e quando concluídas, estes recebíveis são atualizados pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M).

9.1 Contas a receber por idade de vencimento

A composição das contas a receber por idade de vencimento está assim representada:

	Consolidado		Controladora	
	31/12/2022	31/12/2021 (Não revisado)	31/12/2022	31/12/2021 (Não revisado)
Títulos a vencer	**235.849**	**124.726**	**22.406**	**16.907**
Títulos vencidos				
Até 30 dias	2.561	2.308	137	661
De 31 a 60 dias	6.359	1.447	107	272
De 61 a 90 dias	6.719	1.855	39	326
De 91 a 120 dias	2.090	1.929	42	62
De 121 a 150 dias	3.775	2.835	39	17
De 151 a 180 dias	2.175	1.170	36	37
Há mais de 180 dias	16.305	7.207	406	124
Total de vencidos (a)	**39.984**	**18.751**	**806**	**1.499**
	275.833	**143.477**	**23.212**	**18.406**

(a) *A Administração considera a garantia dos imóveis vendidos referente aos contratos de vendas das unidades de imóveis e registra as perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa (PECLD) dos títulos vencidos com base na provisão para distratos.*

9.2 Perdas de créditos esperadas

Incorporação imobiliária (Provisão para distratos)

A Administração inicialmente avalia a necessidade de constituição de perdas de crédito esperadas sobre imóveis em função da possibilidade de rescisão do contrato no caso de imóveis em construção ou de retomada dos imóveis no caso de empreendimentos concluídos. Adicionalmente, ao longo dos exercícios de 2019 a 2022, a economia brasileira apresentou deterioração de alguns de seus principais indicadores. Como consequência do atual cenário econômico, um número maior de promitentes compradores tem procurado as entidades de incorporação imobiliária buscando distratar seus respectivos contratos de promessa de compra e venda. Para fazer face a esta situação, a Empresa realizou uma análise de dados históricos de distratos, avaliando um percentual médio dos distratos ocorridos nos últimos 4 anos e estimou um percentual de 1% de perdas para os quais constituiu provisão no exercício de 2022.

A movimentação das provisões para distratos no período encontra-se assim demonstrada:

	Consolidado		Controladora	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
		(Não revisado)		(Não revisado)
Saldo inicial	**-**	**-**	**-**	**-**
Adições	3.109	-	69	-
Saldo final	**3.109**	**-**	**69**	**-**

Não há saldo de recebíveis dados em garantia de dívidas em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

A exposição da Empresa a riscos de crédito e a exposição de riscos de moeda e perdas de crédito esperadas relacionadas às contas a receber de clientes e a outras contas estão divulgadas na nota explicativa nº 24.

10 Estoque de imóveis a comercializar

São representados substancialmente pelo custo de formação de imóveis a serem vendidos, concluídos e em construção e terrenos com destinação específica para futuras incorporações, assim distribuídos:

	Consolidado		Controladora	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
		(Não revisado)		(Não revisado)
Imóveis em construção	35.229	-	-	30.813
Imóveis concluídos	98.739	74.991	46.468	-
	133.968	**74.991**	**46.468**	**30.813**
Estoque de imóveis a comercializar	114.705	74.991	27.205	30.813
Estoque de terrenos	19.263	-	19.263	-

11 Outros investimentos

	Consolidado		Controladora	
	31/12/2022	31/12/2021 (Não revisado)	31/12/2022	31/12/2021 (Não revisado)
Ações **(a)**	2.957	18.388	2.957	20.096
Títulos de capitalização	616	280	-	-
Outros	2.160	2.190	-	-
	5.733	**20.858**	**2.957**	**20.096**

(a) *Ações no mercado aberto representam investimentos em títulos de empresas públicas e privadas de caráter especulativo, com rendimento variável que segue a cotação de mercado a cada data de balanço, tendo suas variações reconhecidas no resultado pelo regime de competência.*

A exposição da Empresa a riscos de crédito e de mercado destes ativos financeiros estão divulgadas na nota explicativa nº 24.

12 Investimentos em controladas

A movimentação em 2022 dos investimentos em empresas controladas está assim apresentada:

		Controladora			
Investida	% Partic.	31/12/2021 (Não revisado)	Adições/ Baixas	Equivalência	31/12/2022
Dona Olívia	5,00	674	(435)	(28)	211
Don Boa Vista	98,00	2.593	352	(1.147)	1.798
Ducado Da Barra	99,50	5.092	147	12.114	17.353
Flow Empreendimentos	100,00	-	10	(1)	9
Gms Empreendimentos	99,50	37.589	34.456	726	72.771
Lord Signature	99,50	401	562	(963)	-
VCA Baron Conect	75,00	4.267	(2.907)	18.491	19.851
VCA Beloved	100,00	-	10	(1)	9
VCA Bertha Von	100,00	-	10	(4)	6
VCA Champion	100,00	-	10	(1)	9
VCA Chicago	100,00	-	10	-	10
VCA Conde Guanambi	99,00	1.566	2	616	2.184
VCA Conde Residence	99,70	7.782	682	291	8.755
VCA Conde Segundo	95,00	246	(14)	874	1.106
VCA Construtora Barreiras 1	100,00	10	257	(267)	-
VCA Construtora Juazeiro 1	100,00	10	-	(7)	3
VCA Construtora Lem 1	100,00	10	522	(532)	-
VCA Construtora Petrolina 1	100,00	10	28	(38)	-
VCA Dona Boulevard	98,88	4.284	1.563	10.132	15.979
VCA Dona Gilenilda	10,00	1.341	(1.214)	39	166
VCA Don J. Pedral	99,00	1.194	5	11.995	13.194
VCA Duq	97,63	19.956	(14.240)	4.281	9.997
VCA Dusol	100,00	-	10	(1)	9

		Controladora			
Investida	% Partic.	31/12/2021 (Não revisado)	Adições/ Baixas	Equivalência	31/12/2022
VCA Eva Peron	100,00	10	2	(12)	-
VCA Lisboa	100,00	-	10	-	10
VCA Luxemburgo	100,00	-	10	(1)	9
VCA Malala	100,00	-	200	(68)	132
VCA Marquesa De Santos	100,00	10	2	(12)	-
VCA Bem Residencial	100,00	482	(297)	(185)	-
VCA Duque D´Lest	100,00	10	589	(599)	-
VCA Monte Elgon III	100,00	3	6	(3)	6
VCA Dona Mirai	100,00	10	(1)	2.179	2.188
VCA Montevideu	100,00	-	10	-	10
VCA Panama	100,00	-	10	-	10
VCA Patrimonial Marques	75,00	450	(3)	(7)	440
VCA Primeiro	100,00	476	7	21.088	21.571
VCA Romenia	100,00	-	10	-	10
VCA San Diego	100,00	-	10	-	10
VCA San Francisco	100,00	-	10	-	10
VCA Singapura	100,00	-	10	-	10
VCA Siria	100,00	-	10	-	10
VCA Taiua	100,00	-	10	-	10
VCA Tarefa Empreendimentos	5,00	306	(214)	(17)	75
VCA Toquio	100,00	-	10	-	10
VCA Uchoa	72,00	8.242	(314)	(499)	7.429
VCA Ultron	100,00	-	10	-	10
VCA Vale Do Silicio	100,00	-	10	-	10
VCA Venezuela	100,00	-	10	-	10
VCA Vermont	100,00	-	10	-	10
VCA Vicenza	100,00	-	10	-	10
VCA Vila Do Marques	99,00	10.965	(987)	(7.207)	2.771
VCA Vila Do Marques 2	75,00	750	(209)	2.122	2.663
VCA Visconde De Castro	100,00	-	12	(12)	-
		108.739	**18.779**	**73.336**	**200.854**

a. Informações sobre as investidas

	31/12/2022						
Controlada	% Partic.	Ativo circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante	Passivo não circulante	Patrimônio líquido	Resultado do exercício
VCA TAREFA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	5,00%	990	1.013	513	-	1.490	(341)
VCA UCHOA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	72,00%	11.086	8	528	247	10.319	(693)
VCA DONA OLIVIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	5,00%	4.846	68	668	-	4.246	(553)
VCA DONA GILENILDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	10,00%	2.305	3	451	200	1.657	388
VCA DUQ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	97,63%	2.992	11.723	4.060	416	10.239	4.385
VCA DONA BOULEVARD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	98,88%	13.886	3.797	1.032	491	16.160	10.247
VCA CONDE RESIDENCE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	99,70%	9.521	9.959	9.892	807	8.781	292
VCA DON BOA VISTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	98,00%	3.559	5.088	6.339	474	1.834	(1.170)
VCA CONDE GUANAMBI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	99,00%	21.932	121	4.030	15.818	2.205	622
VCA CONDE SEGUNDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	95,00%	4.057	8.933	11.470	355	1.165	920
VCA BARON CONECT EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	75,00%	33.082	7.478	13.941	152	26.467	26.654
VCA VILA DO MARQUES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	99,00%	32.901	1.555	3.204	28.452	2.800	(7.280)
VCA DON J. PEDRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	99,00%	18.345	5.366	10.140	244	13.327	12.116
VCA DUCADO DA BARRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	99,50%	22.536	849	3.988	1.957	17.440	12.175
GMS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	99,50%	8.958	74.364	3.487	6.699	73.136	729
VCA PATRIMONIAL MARQUES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	75,00%	1	-	-	-	1	(9)
VCA LORD SIGNATURE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	99,50%	16.473	-	6.411	10.624	-562	(968)
VCA DONA OLIVIA UNIVERSIDADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	100,00%	30.442	2.927	7.631	4.164	21.574	21.092
VCA VILA DO MARQUES 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	75,00%	955	2.705	109	-	3.551	2.830
VCA BEM RESIDENCIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	100,00%	3.293	165	816	2.818	-176	(185)
VCA DUQUE DU L'EST EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	100,00%	8.272	3.879	12.743	-	-592	(599)
VCA MONTE ELGON III EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	100,00%	25	-	-	19	6	(3)
VCA DONA MIRAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	100,00%	8.144	-	2.435	3.055	2.654	2.179
VCA EVA PERON EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	100,00%	6.796	-	869	5.929	-2	(12)
VCA MARQUESA DE SANTOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	100,00%	6.795	-	870	5.927	-2	(12)
VCA CONSTRUTORA BARREIRAS 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	100,00%	26	62	-	345	(257)	(267)
VCA CONSTRUTORA JUAZEIRO 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	100,00%	1	-	-	-	1	(7)
VCA CONSTRUTORA LEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	100,00%	54	7	4	579	-522	(532)
VCA CONSTRUTORA PETROLINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	100,00%	6	-	-	34	-28	(38)
VCA DUSOL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	100,00%	-	-	-	-	-	(1)

	31/12/2022						
Controlada	**% Partic.**	**Ativo circulante**	**Ativo não circulante**	**Passivo circulante**	**Passivo não circulante**	**Patrimônio líquido**	**Resultado do exercício**
VCA TAREFA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	5,00%	990	1.013	513	-	1.490	(341)
VCA LUGGI BARREIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	100,00%	10	-	2	-	8	(68)
VCA FLOW EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	100,00%	-	-	-	-	-	(1)
VCA BERTHA VON EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	100,00%	239	-	-	233	6	(4)
VCA VISCONDE DE CASTRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	100,00%	-	-	-	2	-2	(12)
VCA ROMENIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	100,00%	-	-	-	-	-	-
VCA CHICAGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	100,00%	-	-	-	-	-	-
VCA BELOVED EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	100,00%	-	-	-	-	-	(1)
VCA VENEZUELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	100,00%	-	-	-	-	-	-
VCA VICENZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	100,00%	-	-	-	-	-	-
VCA VERMONT EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	100,00%	-	-	-	-	-	-
VCA VALE DO SILICIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	100,00%	-	-	-	-	-	-
VCA TOQUIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	100,00%	-	-	-	-	-	-
VCA TAIUA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	100,00%	-	-	-	-	-	-
VCA SIRIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	100,00%	-	-	-	-	-	-
VCA SINGAPURA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	100,00%	-	-	-	-	-	-
VCA SAN FRANCISCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	100,00%	-	-	-	-	-	-
VCA SAN DIEGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	100,00%	-	-	-	-	-	-
VCA CHAMPION EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	100,00%	2	-	-	-	2	(1)
VCA PANAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	100,00%	-	-	-	-	-	-
VCA LUXEMBURGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	100,00%	-	-	-	-	-	(1)
VCA ULTRON EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	100,00%	-	-	-	-	-	-
VCA LISBOA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	100,00%	-	-	-	-	-	-
VCA MONTEVIDEU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	100,00%	-	-	-	-	-	-
		272.530	**140.070**	**105.633**	**90.041**	**216.926**	**79.871**

13 Propriedades para investimento

Estão representadas pelo custo de imóveis adquiridos, ainda sem destinação específica, os quais estão sendo mantidos para valorização de capital. Estes estão registrados em 31 de dezembro de 2022 ao custo de aquisição, perfazendo o montante de R$ 2.359, conforme segue:

	Consolidado e Controladora	
	31/12/2022	31/12/2021
		(Não revisado)
Apartamentos	45	-
Cotas unidades de hotel	2.314	-
	2.359	**-**

	Consolidado e Controladora	
	31/12/2022	31/12/2021
		(Não revisado)
Saldo em 1º de janeiro	**-**	**-**
Reclassificação do imobilizado	2.359	-
Saldo em 31 de dezembro	**2.359**	**-**

14 Imobilizado

		Consolidado			
		31/12/2022			31/12/2021
					(Não revisado)
	Taxas anuais de depreciação %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Máquinas e equipamentos	25 a 50	5.516	(1.190)	4.326	3.561
Veículos	20	833	(292)	541	646
Equipamentos de informática	20 a 33	1.046	(282)	764	1.428
Bens em Construção	-	257	-	257	-
Móveis e utensílios	5 a 50	812	(471)	341	56
		8.464	**(2.235)**	**6.229**	**5.691**

		Controladora			
		31/12/2022			31/12/2021
					(Não revisado)
	Taxas anuais de depreciação %	Custo	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido
Máquinas e equipamentos	25 a 50	4.117	(993)	3.124	3.251
Veículos	20	880	(273)	607	646
Equipamentos de informática	20 a 33	1.728	(239)	1.489	797
Bens em Construção	5 a 50	258	-	258	120
Móveis e utensílios	-	744	(663)	81	57
		7.727	**(2.168)**	**5.559**	**4.871**

A seguir estão apresentadas as movimentações do ativo imobilizado no exercício de 2022:

	Consolidado			
	31/12/2021	Adições	Baixas	31/12/2022
	(Não revisado)			
Custo				
Máquinas e equipamentos		1.355	-	5.612
Veículos	646	187	-	833
Equipamentos de informática	1.728	-	(382)	1.346
Móveis e utensílios	56	360	-	416
Bens em construção		257	-	257
	6.687	**2.159**	**(382)**	**8.464**
Depreciação acumulada				
Máquinas e equipamentos	(461)	(729)	-	(1.190)
Veículos	(81)	(211)	-	(292)
Equipamentos de informática	(62)	(220)	-	(282)
Móveis e utensílios	(392)	(79)	-	(471)
	(996)	**(1.239)**	**-**	**(2.235)**
	5.691	**920**	**(382)**	**6.229**

	Controladora			
	31/12/2021	Adições	Baixas	31/12/2022
	(Não revisado)			
Custo				
Máquinas e equipamentos	3.473	644	-	4.117
Veículos	728	152	-	880
Equipamentos de informática	859	869	-	1.728
Bens em Construção	120	138	-	258
Móveis e utensílios	454	290	-	744
	5.634	**2.093**	**-**	**7.727**
Depreciação acumulada				
Máquinas e equipamentos	(322)	(671)	-	(993)
Veículos	(81)	(192)	-	(273)
Equipamentos de informática	(62)	(177)	-	(239)
Móveis e utensílios	(298)	(365)	-	(663)
	(763)	**(1.405)**	**-**	**(2.168)**
	4.871	**688**	**-**	**5.559**

15 Empréstimos e financiamentos

		Consolidado		Controladora	
	Juros médios	31/12/2022	31/12/2021 (Não revisado)	31/12/2022	31/12/2021 (Não revisado)
Capital de giro	7% a.a. + IPCA	49.248	37.571	49.248	36.690
Sistema Financeiro de Habitação	6,2% a.a. + CDI	22.978	7.157	-	-
		72.226	**44.728**	**49.248**	**36.690**
Circulante		27.203	17.626	4.225	9.588
Não circulante		45.023	27.102	45.023	27.102

a. Escalonamento da dívida

O escalonamento aproximado da dívida de longo prazo está assim demonstrado:

	Consolidado e Controladora	
	31/12/2022	31/12/2021 (Não revisado)
2023	-	1.309
2024	5.087	1.793
2025	4.521	2.538
2026 em diante	35.415	21.462
	45.023	**27.102**

b. Movimentação dos saldos decorrentes de atividades de financiamento

	Consolidado	Controladora
Saldo em 1º de janeiro de 2021 (Não revisado)	**714**	**486**
Captação de empréstimos	49.837	38.356
Pagamento do principal	(5.883)	(2.152)
Juros provisionados	63	3
Pagamento de juros	(3)	(3)
Saldo em 31 de dezembro de 2021 (Não revisado)	**44.728**	**36.690**
Captação de empréstimos	43.174	20.329
Pagamento do principal	(15.905)	(7.771)
Juros provisionados	11.049	9.188
Pagamento de juros	(10.820)	(9.188)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	**72.226**	**49.248**

c. Cláusulas contratuais restritivas ("*covenants*")

Em 31 de dezembro de 2022, os contratos firmados com as instituições financeiras não possuem cláusulas especiais relacionadas a *covenants* financeiros. A Empresa vem cumprindo os *covenants* não financeiros existentes.

16 Obrigações tributárias

	Consolidado		Controladora	
	31/12/2022	31/12/2021 (Não revisado)	31/12/2022	31/12/2021 (Não revisado)
COFINS	6.469	215	1.566	165
PIS	977	247	339	384
RET - Regime Especial de Tributação	4.224	526	-	-
Impostos retidos	206	622	97	281
	11.876	**1.610**	**2.002**	**830**

17 Transações com partes relacionadas

a. Créditos com empresas ligadas

	Consolidado		Controladora	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
		(Não revisado)		(Não revisado)
VCA Don Boa Vista Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	3.027
VCA Vila do Marques Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	27.270	10.945
VCA Conde Guanambi Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	15.427	3.098
GMS Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	4.816	5.665
VCA Uchoa Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	247	0,000
VCA Lord Signature Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	3.857	2.376
VCA Primeiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	2.334
VCA Monte Duque D´Lest Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	1.111
VCA Monte Elgon III Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	19	-
VCA Monte Dona Mirai Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	932	1.320
VCA Construtora Lem 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	579	-
VCA Construtora Petrolina 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	34	-
VCA Eva Peron Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	1.509	-
VCA Marquesa De Santos Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	1.507	-
VCA Construtora Barreiras 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	344	-
VCA Construtora Visconde Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	2	-
VCA Bertha Von Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	233	-
Vivant Eco Beach Ltda	1.239	1.276	1.239	143
	1.239	**1.276**	**58.015**	**30.019**

b. Obrigações com entidades ligadas

	Consolidado		Controladora	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
		(Não revisado)		(Não revisado)
Débitos junto a SPEs				
VCA Tarefa Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.883	1.500	940	1.084
Vila do Marques Empreendimentos Imobiliários	-	-	-	14.330
VCA Don Boa Vista Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	3.892	-
VCA Conde Segundo Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	8.932	3.468
VCA Duq Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	11.683	6.417
VCA Dona Boulevard Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	6.789
VCA Baron Connect Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	7.459	2.845
VCA Ducado Da Barra Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	848	3.490
VCA Conde Residence Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	9.959	7.774
VCA Primeiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	2.927	401
VCA Don J. Pedral Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	5.366	-
VCA Duque D´Lest Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	3.879	-
VCA Bem Residencial Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	3.243	-
GMS Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	1.901	-	-
Vitória empreendimentos Imobiliários	-	1.204	-	1.204
Empréstimos dos sócios	3.078			
	4.961	**4.605**	**59.128**	**47.802**
Débitos junto a outras sociedades coligadas				
Vitória Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.497	-	2.497	-
Loteamento Tarefa Empreendimentos Imobiliários Ltda	700	-	700	-
VCA Lotear Empreendimentos Imobiliários Ltda	400	-	400	-
Cardoso Santos Tecnologia Ltda	9	-	9	-
	3.606	**-**	**3.606**	**-**
	8.567	**4.605**	**62.734**	**47.802**

c. Honorários da Administração

As despesas referentes à remuneração do pessoal-chave da Administração (Presidência, Diretorias Executivas da Empresa e suas controladas e demais Diretorias), reconhecidas no resultado, totalizaram R$ 119 em 2022 (R$ 106 em 2021).

Não houve qualquer outro pagamento de benefícios e/ou operações envolvendo o pessoal-chave da Administração.

18 Provisões

18.1. Provisão para contingências

O Grupo, dentro do curso normal de suas atividades, está sujeito a processos judiciais de natureza tributária, trabalhista, cível e ambiental. A Administração, apoiada na opinião de seus assessores legais e, quando aplicável, fundamentada em pareceres específicos emitidos por especialistas, avalia a expectativa do desfecho dos processos em andamento e determina a necessidade ou não de constituição de provisão para contingências. Em 31 de dezembro de 2022, não existiam demandas judiciais contra a Empresa e suas controladas que possam impactar suas demonstrações financeiras e que venham requerer constituição de provisão para perdas de contingências trabalhistas, tributárias, cíveis ou ambientais e/ou que necessitassem de divulgação nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas do Grupo.

De acordo com a legislação vigente, as declarações de Imposto de Renda entregues nos últimos cinco anos estão sujeitas à revisão das autoridades fiscais. Várias outras declarações referentes a impostos e contribuições federais e municipais, contribuições previdenciárias e outros encargos similares referentes a períodos variáveis estão sujeitas à revisão por períodos variados. No entanto, na opinião da Administração da Empresa e de suas controladas, todos os impostos e encargos devidos foram pagos ou estão devidamente provisionados no balanço patrimonial e, em 31 de dezembro de 2022, não há processos significativos conhecidos contra a Empresa e suas controladas. Contingências que possam advir de eventuais fiscalizações não podem ser determinadas no momento, muito embora, não se espera que existam passivos adicionais ou informações relevantes que não estejam divulgadas nessas demonstrações financeiras.

Ademais, no dia 8 de fevereiro de 2023 o Plenário do Supremo Tribunal Federal (STF) decidiu, por unanimidade, nos Recursos Extraordinários 955.227 (Tema 885) e 949.297 (Tema 881) sobre a possibilidade de se desconstituir (desfazer) a coisa julgada em relações jurídicas de trato sucessivo (continuado) em matéria tributária. Após a devida análise pelos assessores jurídicos da Companhia e suas controladas de seus processos tributários em polo ativo e passivo em que ela é ou foi parte, não foi alcançado qualquer caso que possa ser impactado pela citada decisão sobre as suas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

18.2. Provisão para garantias

Os custos com garantias para o período pós-obra fazem parte do custo dos imóveis vendidos. Para empreendimentos com construção própria, o Grupo registra provisão baseada no orçamento e histórico de gastos. Para os empreendimentos em que a Empresa contrata terceiros para a construção, estes assumem a responsabilidade pelas garantias para o período pós-obras. Em 31 de dezembro de 2022, o saldo provisionado para garantias no consolidado é de R$ 4.218 (R$ 1.329 em 2021).

A movimentação das provisões para garantias no exercício de 2022 encontra-se assim demonstrada:

	Consolidado
Saldo em 1º de janeiro e 31 de dezembro de 2021 (Não revisado)	**1.329**
Adições	2.889
Saldo em 31 de dezembro de 2022	**4.218**

19 Patrimônio líquido

a. Capital social

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, o capital social integralizado está representado por 15.000.000 quotas, com valor nominal de R$ 1 (um real) cada uma, totalizando R$ 15.000 assim distribuído:

Sócios quotistas	**Valor**	**Participação**
Jardel Cardozo Couto	6.000	40,00%
Gedel Pereira do Couto	3.000	20,00%
Robério Couto de Jesus	2.625	17,50%
Suerlon Couto de Jesus	2.625	17,50%
Pedro Durval Rizzo Araujo	750	5,00%
	15.000	**100,00%**

b. Adiantamento para futuro aumento de capital

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, o adiantamento para futuro aumento de capital refere-se a aporte dos sócios com previsão de integralização até o final do exercício de 2023.

c. Distribuição de lucros

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foram distribuídos dividendos aos quotistas controladores no montante de R$ 5.197 (R$ 5.878 em 2021) e para os não controladores no montante de R$ 5.767.

Adicionalmente, em 31 de dezembro de 2022, a Empresa apurou uma perda por distribuição de lucros não proporcional aos quotistas no montante de R$ 18.547 (R$ 3.618 em 2021).

d. Ajustes de exercícios anteriores

O principal montante dos ajustes de exercícios anteriores foi relativo à empresa GMS Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., cuja incorporação ocorreu em junho de 2021, com participação societária de 99,5% da VCA Construtora Ltda. Em 2022, a contabilidade desta investida foi internalizada pela controladora e foram identificadas ausências de contabilização das correções contratuais previstas nos contratos, em relação ao contas a receber desde o ano de 2014. Assim sendo, os valores eram recebidos mensalmente, com as respectivas correções, e apropriados em regime de caixa. Após as auditorias internas, verificou-se que o contas a receber existente era superior em mais de R$ 30.000 frente ao registrado na contabilidade, gerando a necessidade dos respectivos ajustes, tendo em vista que não foi possível apurar o montante pertencente a cada um dos exercícios anteriores.

20 Receita operacional líquida

	Consolidado		Controladora	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
		(Não revisado)		(Não revisado)
Receita bruta da venda de imóveis	306.988	260.371	22.918	40.757
Provisão de Multa com Distrato	(9.686)	-	(1.168)	-
(-) Devoluções e cancelamentos	(20.688)	(8.093)	(943)	(820)
(-) Impostos incidentes **(a)**	(17.277)	(16.839)	(1.737)	(1.443)
	259.337	**235.439**	**19.070**	**38.494**

(a) Os impostos incidentes sobre as vendas e serviços encontram-se apresentados a seguir:

	Consolidado		Controladora	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
		(Não revisado)		(Não revisado)
PIS – Corrente	(1.314)	(1.820)	(309)	(257)
COFINS – Corrente	(6.037)	(6.775)	(1.428)	(1.186)
RET (Regime Especial de Tributação)	(618)	(8.244)	-	-
RET (Regime Especial de Tributação) diferido	(8.697)	-	-	-
PIS – Diferido	(106)	-	-	-
COFINS – Diferido	(505)	-	-	-
	(17.277)	**(16.839)**	**(1.737)**	**(1.443)**

21 Custos e despesas operacionais

	Consolidado		Controladora	
	31/12/2022	31/12/2021 (Não revisado)	31/12/2022	31/12/2021 (Não revisado)
Custo das vendas				
Custos dos imóveis vendidos	(163.536)	(142.087)	(8.267)	(24.199)
Provisão para garantias	(3.517)	(1.723)	(273)	-
Provisão para distratos (reversão)	17.407	-	983	-
	(149.646)	**(143.810)**	**(7.557)**	**(24.199)**
Despesas gerais e administrativas				
Despesas com pessoal	(16.021)	(10.583)	(9.840)	(6.684)
Manutenção e Reparos	(1.422)	(1.079)	(3.170)	(1.627)
Serviços de terceiros	(433)	(5.137)	(419)	(211)
Depreciações e amortizações	(907)	(586)	(851)	(469)
Aluguéis e arrendamentos	(2.140)	(885)	(1.235)	(800)
Material de escritório	(210)	(6.193)	(210)	(172)
Avaliação de Imóveis	(162)	(314)	(162)	-
Outras despesas	(3.065)	(356)	(3.205)	(4.372)
	(24.360)	**(25.133)**	**(19.092)**	**(14.335)**
Despesas comerciais				
Comissões	(10.354)	(5.536)	(3.172)	(556)
Assessoria de marketing	(879)	(1.765)	(488)	(693)
Outros	(1.747)	(816)	(348)	(318)
	(12.980)	**(8.117)**	**(4.008)**	**(1.567)**
	(186.986)	**(177.060)**	**(30.657)**	**(40.101)**

22 Despesas tributárias

	Consolidado		Controladora	
	31/12/2022	31/12/2021 (Não revisado)	31/12/2022	31/12/2021 (Não revisado)
IPTU	(17)	(3)	(14)	(49)
IPVA	(5)	(7)	(5)	(8)
Laudêmio	(5)	(13)	(5)	(1)
Alvara de Funcionamento	(1)	(5)	(1)	(5)
Custas e Emolumentos	(71)	(429)	(71)	(70)
IOF	(23)	(645)	(28)	(18)
DAJE	(82)	(561)	(83)	(14)
Taxa de Incêndio	(8)	(314)	(6)	-
ITBI	(9)	(1)	(9)	(41)
ISS – Serviços de Terceiros	(18)	(900)	(19)	-
Alvará de construção	(1)	-	-	-
IRRF S/rendimentos de Aplicação	(1)	(3)	(1)	(3)
Habite-se	(52)	(3)	(14)	(32)
	(293)	**(2.884)**	**(256)**	**241**

23 Receitas e despesas financeiras

	Consolidado		Controladora	
	31/12/2022	31/12/2021 (Não revisado)	31/12/2022	31/12/2021 (Não revisado)
Receitas financeiras				
Rendimentos de aplicações financeiras	500	298	304	90
Receitas de juros sobre capital ações	2.239	131	2.192	136
Receita financeira de contratos	1.564	900	69	16
Receitas de juros e descontos	382	153	70	72
	4.685	**1.482**	**2.635**	**314**
Despesas financeiras				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(11.049)	(63)	(9.188)	(3)
Juros aquisição de terrenos	(3.040)	(252)	(3.040)	(221)
Comissões e despesas bancárias	(556)	(545)	(73)	(150)
Descontos concedidos	(2.566)	(474)	(473)	(218)
Juros passivos	(874)	(298)	(173)	(234)
Juros aquisição de máquinas	(463)	(2.364)	(263)	(2.364)
Multas	(183)	(155)	(18)	-
Outras despesas	(220)	(144)	-	(1)
	(18.951)	**(4.295)**	**(13.228)**	**(3.191)**
Resultado financeiro, líquido	**(14.266)**	**(2.813)**	**(10.593)**	**(2.877)**

24 Gestão de riscos e instrumentos financeiros

Os valores de mercado dos ativos e passivos financeiros foram determinados com base em informações de mercado disponíveis, e metodologias de valorização apropriadas para cada situação. Entretanto, algum julgamento foi requerido na interpretação dos dados de mercado para produzir a estimativa do valor de realização mais adequada. Como consequência, as estimativas aqui apresentadas não indicam, necessariamente, os montantes que poderão ser realizados no mercado de troca corrente. O uso de diferentes informações de mercado e/ou metodologias de avaliação poderá ter um efeito relevante no montante do valor de mercado.

a. Classificação dos instrumentos financeiros

As transações financeiras existentes envolvem ativos e passivos usuais e pertinentes à sua atividade econômica, particularmente aplicações financeiras com vencimentos a curto prazo, empréstimos e financiamentos.

Essas transações são apresentadas no balanço pelo seu valor justo, acrescidas das respectivas apropriações de receitas e despesas que, tendo em vista a natureza das transações e os seus períodos de vencimento, se aproximam dos valores de mercado, conforme segue:

	Consolidado		Controladora	
	31/12/2022	31/12/2021 (Não revisado)	31/12/2022	31/12/2021 (Não revisado)
Ativos financeiros:				
Custo amortizado				
Caixa e equivalentes de caixa	3.343	27.587	2.270	6.185
Contas a receber de clientes	272.724	143.477	23.143	18.406
Créditos diversos	16.160	16.924	1.211	3.181
Créditos com entidades ligadas	1.239	1.276	58.015	30.019
	293.466	**189.264**	**84.639**	**57.791**
Mensurados ao valor justo por meio do resultado				
Aplicações financeiras (ações ao mercado aberto)	5.733	20.858	2.957	20.096
	5.733	**20.858**	**2.957**	**20.096**
Passivos financeiros:				
Custo amortizado				
Empréstimos e financiamentos	72.226	44.728	49.248	36.690
Obrigações com entidades ligadas (conta- corrente)	4.961	4.605	59.128	47.802
Fornecedores	81.577	54.284	26.524	20.974
Outros passivos	69.342	44.044	12.506	8.954
	228.106	**147.661**	**147.406**	**114.420**

Valor contábil versus valor justo

Para todas as operações envolvendo instrumentos financeiros ativos e passivos, a Administração considera que o valor justo se equipara ao valor contábil, uma vez que para essas operações o valor contábil se aproxima do valor de realização/liquidação naquela data. As operações de empréstimos e financiamentos referem-se basicamente a captações que preponderantemente estão indexadas a taxas pré-fixadas, assim, na hipótese da aplicação da metodologia de apuração de valor justo, o valor apurado não refletiria o valor de repasse daquela operação naquela data, uma vez que a taxa de desconto seria muito superior à taxa de correção. Adicionalmente, contas a receber de clientes e fornecedores encontram-se apresentados por seus valores já descontados. Desta forma, a Administração entende que os valores reconhecidos contabilmente refletiam o endividamento efetivo em caso de uma eventual liquidação naquela data.

b. Principais políticas contábeis

Os detalhes a respeito das principais políticas contábeis e métodos adotados, inclusive o critério para reconhecimento, a base para mensuração e a base na qual as receitas e despesas são reconhecidas no resultado em relação a cada classe de ativos, passivos e instrumentos financeiros, estão apresentados na nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras.

c. Gerenciamento do risco financeiro

A Administração da Empresa tem a responsabilidade global para o estabelecimento e supervisão da estrutura de gerenciamento de risco da Empresa. No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 não houve alteração na política de gerenciamento de riscos financeiros em relação ao exercício anterior.
As políticas de gerenciamento de risco são estabelecidas para identificar e analisar os riscos aos quais a Empresa está exposta, para definir limites de riscos e controles apropriados, e para monitorar os riscos e a aderência aos limites definidos. As políticas de gerenciamento de risco e os sistemas são revisados regularmente para refletir mudanças nas condições de mercado e nas atividades da Empresa. O grupo através de suas normas e procedimentos de treinamento e gerenciamento, busca manter um ambiente de disciplina e controle no qual todos os funcionários tenham consciência de suas atribuições e obrigações.

O Grupo possui exposição para os seguintes riscos resultantes de instrumentos financeiros:

(i) Risco de crédito

O risco de crédito refere-se ao risco de uma contraparte não cumprir com suas obrigações contratuais, levando a Empresa a incorrer em perdas financeiras.

Para minimizar o risco de crédito, a Empresa possui uma política rigorosa de análise de crédito no ato da venda, realizando uma minuciosa análise da capacidade de pagamento do cliente, baseada nos requerimentos de aprovação das instituições financeiras. São realizadas também consultas a instituições de proteção ao crédito.

Para reduzir esse tipo de risco, a Empresa possui garantias reais que permitem a rescisão do contrato no caso de imóveis em construção ou a retomada dos imóveis no caso de empreendimentos concluídos.

O valor contábil dos ativos financeiros representa a exposição máxima do crédito. A exposição máxima do crédito da Empresa na data das demonstrações financeiras é a seguinte:

	Consolidado		Controladora	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/122021
		(Não revisado)		(Não revisado)
Caixa e equivalentes de caixa	3.343	27.587	2.270	6.185
Contas a receber de clientes	272.724	143.477	23.143	18.406
Créditos diversos	16.160	16.924	1.211	3.181
Créditos com entidades ligadas	1.239	1.276	58.015	30.019
Aplicações financeiras e investimentos	5.733	20.858	2.957	20.096
	299.199	**210.122**	**87.596**	**77.887**

(ii) Risco de liquidez

A Empresa e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo adequadas reservas, linhas de crédito bancárias e linhas de crédito para captação de empréstimos que julgue adequados, através do monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais, e pela combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

	Consolidado		Controladora	
	Menos de um ano	**Acima de um ano**	**Menos de um ano**	**Acima de um ano**
Em 31 de dezembro de 2022				
Fornecedores	38.928	42.649	9.412	17.112
Empréstimos e financiamentos	27.203	45.023	4.225	45.023
Obrigações com entidades ligadas	-	8.567	-	62.734
Outros passivos	60.481	5.255	5.722	3.177
	126.612	**101.494**	**19.359**	**128.046**
Em 31 de dezembro de 2021 (Não revisado)				
Fornecedores	42.587	11.697	9.477	11.497
Empréstimos e financiamentos	17.626	27.102	9.588	27.102
Obrigações com entidades ligadas	-	4.605	-	47.802
Outros passivos	42.715	1.329	7.382	1.572
	102.928	**44.733**	**26.447**	**87.973**

(iii) Risco de mercado

É o risco que alterações nos preços de mercado, tais como taxas de câmbio e taxas de juros, têm nos resultados da Empresa. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercados, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo otimizar o retorno.

A Empresa não efetua operações em moeda estrangeira. Portanto, não há exposição a variações cambiais.

Risco de taxas de juros

A Empresa está exposta a taxas de juros flutuantes, substancialmente a taxa CDI que remunera suas aplicações financeiras em Certificado de Depósito Bancário e juros sobre empréstimos contratados junto ao Sistema Nacional de Habitação e para capital de giro.

Valor de mercado dos instrumentos financeiros

Para determinar o valor estimado de mercado dos instrumentos financeiros, foram utilizadas as informações disponíveis no mercado e metodologias apropriadas de avaliação. As estimativas não indicam, necessariamente, que tais instrumentos possam ser operados no mercado diferentemente das taxas utilizadas. O uso de diferentes informações de mercado e/ou metodologias de avaliação poderão ter um efeito relevante no montante do valor estimado de mercado. A Empresa tem como prática não ficar exposta aos riscos de mercado, operando apenas instrumentos que lhe permitam o controle desses riscos.

Os valores constantes nas contas do ativo e passivo (exceto mútuos com as partes relacionadas mencionadas abaixo), como instrumentos financeiros, encontram-se atualizados na forma contratada até 31 de dezembro de 2022 e correspondem, aproximadamente, ao seu valor de mercado, em razão do vencimento de parte dos saldos ocorrer em datas próximas às dos balanços e a natureza, característica e condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado.

Conforme mencionado na nota explicativa nº 17 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2022 existem operações com partes relacionadas nos montantes de R$ 1.239 e R$ 58.015 (ativo) para o consolidado e controladora, respectivamente, e R$ 4.961 e R$ 59.128 (passivo) para o consolidado e controladora, respectivamente, sem incidência de juros.

* * *

SUERLON COUTO DE JESUS:65642341553 Assinado de forma digital por SUERLON COUTO DE JESUS:65642341553 Dados: 2023.08.22 18:36:12 -03'00'

Suerlon Couto de Jesus
Diretor Administrativo

ROBERIO COUTO DE JESUS:45069085549 Assinado de forma digital por ROBERIO COUTO DE JESUS:45069085549 Dados: 2023.08.22 18:35:22 -03'00'

Robério Couto de Jesus
Diretor Financeiro

JARDEL CARDOZO COUTO:00243554532 Assinado de forma digital por JARDEL CARDOZO COUTO:00243554532 Dados: 2023.08.22 18:34:35 -03'00'

Jardel Cardozo Couto
Diretor Comercial

SONILDA SANTOS DA PAIXAO:00101721579 Assinado de forma digital por SONILDA SANTOS DA PAIXAO:00101721579 Dados: 2023.08.22 18:33:47 -03'00'

Sonilda Santos da Paixão
Contador CRC-BA 037079/O-1

ANEXO VI

Declaração da Securitizadora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Declaração da Emissora

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais infra identificados ("Emissora"), na qualidade de emissora, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª Séries de sua 93ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, em que a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), **DECLARA**, para fins de atendimento ao previsto no Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª Séries da sua 93ª Emissão ("Emissão"), DECLARA, exclusivamente para as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI, que:

(i) nos termos da Lei nº 14.430, de 15 de março de 2022, conforme em vigor, e do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, assegura que a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários representados integralmente pela(s) CCI, pelas Garantias, pela Conta do Patrimônio Separado e pelos recursos decorrentes das Investimentos Permitidos;

(ii) nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 e artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª Séries da 93ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Kahakai Beach House SPE Ltda.*" celebrado entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, na qualidade de agente fiduciário e representando os interesses dos Investidores de CRI ("Termo de Securitização");

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

(iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta. As palavras e expressões

iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração têm o significado previsto no Termo de Securitização.

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

São Paulo, 20 de agosto de 2025.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Nome: Simone Santini
CPF: 292.680.998-02

Nome: Ana Carolina Briante Eiler
CPF: 420.428.228-84

Assinado digitalmente por:
SIMONE SANTINI
CPF: 292.680.998-02
Data: 20/08/2025 21:30:17 -03:00

Assinado digitalmente por:
ANA CAROLINA BRIANTE EILER
CPF: 420.428.228-84
Data: 20/08/2025 21:56:07 -03:00

ANEXO VII

Declaração do Agente Fiduciário

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA** CNPJ nº: 22.610.500/0001-88 Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugênia de Jesus Souza RG nº 15461802000-3 CPF nº: 009.635.843-24

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI Número da Emissão: 93ª Número das Séries: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª Emissor: Habitasec Securitizadora S.A Quantidade: 40.000 (quarenta mil). A quantidade de CRI será dividida da seguinte forma entre os CRI de cada série: (i) 12.000 (doze mil) CRI 1ª Série, (ii) 8.000 (oito mil) CRI 2ª Série, (iii) 6.000 (seis mil) CRI 3ª Série, (iv) 4.000 (quatro mil) CRI 4ª Série, (v) 6.000 (seis mil) CRI da 5ª Serie, e (vi) 4.000 (quatro mil) CRI 6ª Série Forma: Nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17/21, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

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

São Paulo, 20 de agosto de 2025.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Ana Eugênia de Jesus Souza
Cargo: Diretor(a)



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VIII

Declaração da Instituição Custodiante

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Declaração da Instituição Custodiante

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais infra identificados ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante da "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural*" por meio da qual foram emitidas pela **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora" ou "Securitizadora") 3 (três) CCI ("Escritura de Emissão de CCI"), **DECLARA**, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª Séries da 93ª Emissão da Emissora ("CRI" e "Emissão", respectivamente), foi realizada por meio do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª Séries da 93ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Kahakai Beach House SPE Ltda.*, firmado em 20 de agosto de 2025 entre a Emissora e **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, sobre a(s) CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 14.430. O Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI encontram-se custodiados nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004.

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

São Paulo, 20 de agosto de 2025.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: José Eduardo Gamboa Junqueira
CPF: 423.085.298-30

Ana Clara Dória Lourenço

CPF: 426.687.178-33

Assinado digitalmente por:
ANA CLARA DORIA LOURENCO
CPF: 426.687.178-33
Data: 20/08/2025 21:33:01 -03:00

Assinado digitalmente por:
JOSE EDUARDO GAMBOA JUNQUEIRA
CPF: 423.085.298-30
Data: 20/08/2025 22:55:54 -03:00

CONSTRUTORA E INCORPORADORA



PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 93ª EMISSÃO DA

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela

KAHAKAI BEACH HOUSE SPE LTDA.

LUZ CAPITAL MARKETS