**PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª e 9ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

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

**BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, companhia securitizadora com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidencio Ramos, nº 195, 14º andar, sala 141, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 35.082.277/0001-95, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Securitizadora”); e

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, Conj. 1401, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994.0004-01, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Agente Fiduciário”).

(Securitizadora e Agente Fiduciário, adiante denominadas em conjunto como “Partes” ou, individual e indistintamente, “Parte”).

**CONSIDERANDO QUE:**

1. A **MELCHIORETTO SANDRI ENGENHARIA S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.289.609/0001-46 (“Melchioretto”), a **MS PEREQUÊ HOME PARK EMPREENDIMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.298.161/0001-98 (“Perequê”), e a **GREEN COAST RESIDENCE EMPREENDIMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.434.138/0001-46 (“Green Coast” e, quando em conjunto com a Perequê, doravante designadas “Empresas Melchioretto”) estão desenvolvendo, respectivamente, os seguintes empreendimentos imobiliários: **(i)** “Spazio Vitta”, em desenvolvimento na modalidade de Incorporação Imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (“Lei nº 4.591/64”), no imóvel objeto da matrícula nº 63.550, registrada perante o Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Rio do Sul, Estado de Santa Catarina; **(ii)** “Perequê Home Park”, em desenvolvimento na modalidade de Incorporação Imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64, no imóvel objeto da matrícula nº 19.028, registrada perante o Cartório de Registro de Imóveis Franciny Beatriz de Abreu, Estado de Santa Catarina; e **(iii)** “Green Coast Residence”, em desenvolvimento na modalidade de Incorporação Imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64, no imóvel objeto da matrícula nº 31.135, registrada perante o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Indaial, Estado de Santa Catarina (“Empreendimentos Imobiliários”);

1. os Empreendimentos Imobiliários serão compostos, em sua totalidade, por unidades autônomas (“Unidades”), que serão comercializadas por meio da celebração dos respectivos “*Compromisso de Compra e Venda de Imóvel”* (“Contratos Imobiliários”), celebrados entre a Melchioretto, as Empresas Melchioretto, e pessoas físicas ou jurídicas adquirentes das Unidades (“Compradores”), que serão obrigadas, relativamente as Unidades: **(i)** a realizar o pagamento do preço das Unidades adquiridas, mediante pagamentos sucessivos das prestações previstas, atualizados monetariamente pelos índices definidos nos respectivos instrumentos, acrescidos dos juros remuneratórios, bem como **(ii)** a arcar com todos os outros créditos devidos pelos Compradores em virtude dos respectivos Contratos Imobiliários, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos Imobiliários (“Direitos Creditórios”);
2. em 18 de junho de 2021, com o objetivo de captar recursos para o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, a Melchioretto e a Securitizadora celebraram a “*Escritura da 1ª Emissão de Debênture Simples, não Conversível em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Fidejussória Adicional, sem Garantia Real Imobiliária, em 04 (quatro) Séries, para Colocação Privada, da Melchioretto Sandri Engenharia S.A.”* (“Escritura”), por meio da qual a Melchioretto emitiu 01 (uma) debênture, dividida em 04 (quatro) séries no valor de R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) cada série, totalizando R$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), a qual foi integralmente subscrita pela Securitizadora, na qualidade de debenturista (“Debênture” e “Créditos Imobiliários”, respectivamente);
3. Ato posto, a Securitizadora, por meio do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sob a Forma Escritural e Outras Avenças*”, emitiu, em 18 de junho de 2021, 04 (quatro) Cédulas de Crédito Imobiliário integrais sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários (“CCI”) indicando a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, na qualidade de instituição custodiante das CCI (“Escritura de Emissão de CCI”);
4. A Securitizadora, então, vinculou os Créditos Imobiliários representados pelas CCI às 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª e 9ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora (“CRI”), nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª e 9ª Séries da 1ª Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.*”, firmado em 18 de junho de 2021 entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Agente Fiduciário” e “Termo de Securitização”, respectivamente);
5. Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, por meio da celebração, em 18 de junho de 2021, do “*Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª e 9ª Séries da 1ª Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.”*, contando com a intermediação da **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.751.794/0001-13 (“Coordenador Líder” e “Contrato de Distribuição”, respectivamente);
6. as Partes desejam alterar alguns pontos de caráter negocial nos Documentos da Operação, razão pela qual decidem celebrar o presente aditamento, dispensando-se a necessidade de realização de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, considerando que ainda não foram subscritos, tampouco integralizados, quaisquer CRI da presente Oferta Restrita; e
7. as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Primeiro Aditamento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

**RESOLVEM** as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª e 9ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Base Securitizadora de Créditos S.A. (“Primeiro Aditamento”), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

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

### Para os fins deste Primeiro Aditamento, exceto quando de outra forma previsto neste instrumento, adotam-se as definições constantes do Termo de Securitização.

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

* 1. Por meio do presente Primeiro Aditamento, as Partes de comum acordo decidem por alterar a Cláusula 1.1., especificamente as seguintes definições: **(i)** Data de Integralização da 01ª Série; **(ii)** Juros Remuneratórios; **(iii)** Devedora; **(iv)** Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa; **(v)** Resgate Antecipado Facultativo; **(vi)** Condições Precedentes; **(vii)** Condições Precedentes Séries Posteriores; **(viii)** Sra. Daniela; e **(ix)** Data de Vencimento Final, de modo que referidas definições passarão a vigorar com a redação que lhes foi conferida na versão consolidada do Termo de Securitização, prevista no Anexo I ao presente Primeiro Aditamento.
	2. Por meio do presente Primeiro Aditamento, as Partes de comum acordo decidem por alterar a Cláusula 4.1., de modo que esta passará a vigorar com a redação que lhe foi conferida na versão consolidada do Termo de Securitização, prevista no Anexo I ao presente Primeiro Aditamento.
	3. Por meio do presente Primeiro Aditamento, as Partes de comum acordo decidem por alterar o Anexo I, de modo que este passará a vigorar com a redação que lhe foi conferida na versão consolidada do Termo de Securitização, prevista no Anexo I ao presente Primeiro Aditamento.
	4. Por meio do presente Primeiro Aditamento, as Partes de comum acordo decidem por alterar o Anexo II, de modo que este passará a vigorar com a redação que lhe foi conferida na versão consolidada do Termo de Securitização, prevista no Anexo I ao presente Primeiro Aditamento.
	5. Por meio do presente Primeiro Aditamento, as Partes de comum acordo decidem por alterar o Anexo III, de modo que este passará a vigorar com a redação que lhe foi conferida na versão consolidada do Termo de Securitização, prevista no Anexo I ao presente Primeiro Aditamento.

**CLÁUSULA TERCEIRA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

* 1. O presente Primeiro Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, sendo certo que permanecem inalteradas as demais disposições do Termo de Securitização, anteriormente firmadas, que não apresentem incompatibilidade com o Primeiro Aditamento ora celebrado, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título.
	2. Caso qualquer das disposições deste Primeiro Aditamento venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na melhor forma, produza o mesmo efeito e reflita a intenção original das Partes.
	3. As Partes reconhecem e declaram que o presente Primeiro Aditamento integrará o Termo de Securitização, para todos os fins e efeitos de direito, devendo ser interpretados este Primeiro Aditamento e o Termo de Securitização em conjunto.

**CLÁUSULA QUARTA – DO FORO**

**4.1.** As Partes, desde já, reconhecem e estipulam, conforme previsto na Cláusula 22.2. do Termo de Securitização consolidado, inserido no Anexo I ao presente, que na hipótese de as Partes recorrerem ao Poder Judiciário, conforme a Cláusula Arbitral, fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como único competente para conhecer de qualquer procedimento judicial renunciando expressamente a qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Primeiro Aditamento em 01 (uma) única via eletrônica, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo subscritas.

São Paulo, [=] de julho de 2021

[página de assinaturas a seguir]

[O restante da página foi deixado intencionalmente em branco.]

*[Página de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª e 9ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Base Securitizadora de Créditos S.A.*, *celebrado em 19 de julho de 2021]*

BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |

**Testemunhas:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |

**ANEXO I**

**VERSÃO CONSOLIDADA DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO**



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª e 9ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Pelo presente instrumento particular, as partes:

**BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, companhia securitizadora com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidencio Ramos, nº 195, 14º andar, sala 141, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.082.277/0001-95, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora”); e

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, Conj. 1401, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994.0004-01, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Agente Fiduciário”).

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados, conjuntamente, como “Partes” e, individualmente, como “Parte”)

**RESOLVEM** firmar este *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª e 9ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.* (“Termo de Securitização”), para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários (conforme abaixo definidos) representados pelas CCI (conforme abaixo definidas) e a correspondente emissão dos CRI (conforme abaixo definido) pela Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei nº 9.514/97”), com a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476/09”), e com as seguintes cláusulas e condições:

## **CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DEFINIÇÕES**

## Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas a seguir:

|  |  |
| --- | --- |
| “Acionistas”: | Significa o Sr. Alexandre, o Sr. Marcos, a Sra. Daniela e a Sandri Stern, quando mencionados em conjunto; |
| “Agente Fiduciário”: | **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada; |
| “Alienação Fiduciária de Ações”: | A alienação fiduciária da totalidade das Ações de emissão da Devedora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações;  |
| “Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa”:  | A possibilidade de amortização extraordinária parcial, pela Devedora, a seu exclusivo critério, dos Créditos Imobiliários no estado em que se encontrarem, mediante o pagamento à Emissora do valor correspondente à parcela do valor nominal unitário da Debênture ou à parcela do saldo do valor nominal unitário da Debênture, conforme o caso, a ser amortizado, acrescido: (i) da remuneração da respectiva Série da Debênture, calculada *pro rata temporis* desde a data de integralização da respectiva Série da Debênture ou desde a última data de pagamento da remuneração da respectiva Série da Debênture, conforme aplicável, o que ocorrer por último, até a data do pagamento da amortização; (ii) dos encargos moratórios previstos na Escritura de Emissão de Debênture, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data da efetiva amortização; (iii) de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debênture e dos documentos relacionados aos CRI; e (iv) de Multa de Pré-Pagamento, a ser calculado na forma da Cláusula 5.3. da Escritura de Emissão de Debênture; |
| “Assembleia Geral de Titulares de CRI”: | A assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula Treze deste Termo de Securitização; |
| “Atualização Monetária”: | Significa a atualização monetária do Valor Nominal Unitário dos CRI, pela variação positiva do IPCA/IBGE, capitalizada conforme Cláusula 5.1.3. abaixo; |
| “B3 – Balcão B3”: | B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3; |
| “Boletim de Subscrição”: | Cada boletim de subscrição por meio do qual os Titulares de CRI subscreverão os CRI;  |
| “Boletim de Subscrição Debênture”: | Os respectivos boletins de subscrição de cada Série, por meio do qual a Emissora subscreverá a totalidade da Debênture à cada Série; |
| “Cartório de Registro de Títulos e Documentos”: | Cartório de Registro de Títulos e Documentos dos municípios onde se localizam os domicílios das Partes; |
| “CCI”: | 04 (quatro) Cédulas de Crédito Imobiliário, integrais, emitidas pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, para representar cada Série da Debênture e, em conjunto, a totalidade dos Créditos Imobiliários; |
| “Cessão Fiduciária”: | A cessão fiduciária dos Direitos Creditórios, presentes e futuros, à Emissora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária; |
| “CNPJ/ME”: | Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia; |
| “Código Anbima”: | Código Anbima de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários; |
| “Compradores”: | Nos termos dos Contratos Imobiliários celebrados e a serem celebrados, são as pessoas físicas ou jurídicas adquirentes das Unidades, que se obrigaram e se obrigarão, por tais contratos, ao pagamento dos Direitos Creditórios; |
| “Condições Precedentes”: | A 01ª (primeira) Série dos CRI Seniores e a 01ª (primeira) Série dos CRI Subordinados, decorrentes da 01ª (primeira) série de emissão da Debênture, será subscrita e integralizada pelos Investidores, na data em que forem cumpridas cumulativamente as seguintes condições precedentes:1. comprovação do registro da Escritura de Emissão de Debênture na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina;
2. comprovação da publicação e do registro do Ato Societário (conforme definido na Escritura de Emissão de Debênture) na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina;
3. apresentação da via digitalizada do protocolo da Escritura de Emissão de Debênture nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades de São Paulo (São Paulo), Rio do Sul (Santa Catarina), Atalanta (Santa Catarina) e Taió (Santa Catarina);
4. comprovante de registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades de, São Paulo (São Paulo), Rio do Sul (Santa Catarina) e Taió (Santa Catarina) e Atalanta (Santa Catarina);
5. conclusão satisfatória, a exclusivo critério da Debenturista, da auditoria jurídica realizada nos Empreendimentos descritos no Anexo VII, suas respectivas proprietárias, antecessores e os garantidores desta operação;
6. apresentação da via digitalizada do protocolo do Contrato de Cessão Fiduciária nos Cartórios de Títulos e Documentos de São Paulo (São Paulo) e Rio do Sul (Santa Catarina),
7. apresentação da via digitalizada dos livros societários com as averbações requeridas por força do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações;
8. não ocorrência de um evento de vencimento antecipado estabelecido na Escritura de Emissão de Debênture;
9. registro deste Termo de Securitização na instituição custodiante da CCI;
10. cumprimento das condições precedentes previstas no contrato de distribuição dos CRI; e
11. emissão, subscrição e integralização dos CRI Seniores referentes à 01ª (primeira) Série e dos CRI Subordinados referentes à 01ª (primeira) Série.
 |
| “Condições precedentes Séries Posteriores”: | Os CRI das Séries posteriores serão subscritos e integralizados, na data em que forem cumpridas cumulativamente, as seguintes condições precedentes:1. registro do aditamento à Escritura de Emissão de Debênture na Junta Comercial, de modo a constar a devida alteração da Escritura de Emissão de Debênture, para incluir os Empreendimentos já listados no Anexo X e que serão objeto da Destinação de Recursos (conforme definida na Escritura de Emissão de Debênture), bem como das respectivas porcentagens de aplicação dos recursos em referidos Empreendimentos, e demais alterações que se façam necessárias;
2. apresentação da via digitalizada do protocolo do aditamento da Escritura de Emissão de Debênture, bem como nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades de São Paulo (São Paulo), Rio do Sul (Santa Catarina), Atalanta (Santa Catarina) e Taió (Santa Catarina);
3. conclusão satisfatória, a exclusivo critério da Debenturista, da auditoria jurídica realizada nos Empreendimentos Alvo descritos no Anexo VII, após inclusão dos novos Empreendimentos que serão objeto da Destinação de Recursos (conforme definida na Escritura de Emissão de Debênture), suas respectivas proprietárias, antecessores e os garantidores desta operação;
4. apresentação da via digitalizada do protocolo da averbação do aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária no Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo (São Paulo) e Rio do Sul (Santa Catarina), de modo a constar a inclusão dos recebíveis dos Empreendimentos que serão objeto da Destinação de Recursos (conforme definida na Escritura de Emissão de Debênture) da respectiva Série;
5. não ocorrência de um evento de vencimento antecipado estabelecido na Escritura de Emissão de Debênture;
6. registro do aditamento deste Termo de Securitização na instituição custodiante da CCI; e
7. emissão, subscrição e integralização dos CRI da respectiva Série;
 |
| “Conta Arrecadadora Green Coast”: | A conta corrente nº 93.905-1, agência 0445, do Banco Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Emissora, na qual os Direitos Creditórios referentes ao Empreendimento Green Coast Residence serão depositados; |
| “Conta Arrecadadora Melchioretto”: | A conta corrente nº 93.912-7, agência 0445, do Banco Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Emissora, na qual os Direitos Creditórios referentes ao Empreendimento Spazio Vitta serão depositados; |
| “Conta Arrecadadora MS Perequê”: | A conta corrente nº 93.283-3, agência 0445, do Banco Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Emissora, na qual os Direitos Creditórios referentes ao Empreendimento Perequê Home Park serão depositados; |
| “Contas Arrecadadoras”: | Significa a Conta Arrecadadora Green Coast, a Conta Arrecadadora Melchioretto e a Conta Arrecadadora MS Perequê, quando mencionadas em conjunto; |
| “Conta Centralizadora”: | A conta corrente nº 95.478-7, agência 0445, do Banco Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Emissora, na qual os Créditos Imobiliários serão depositados, e onde serão consolidados os Direitos Creditórios após recebimento nas respectivas Contas Arrecadadoras; |
| “Contrato de Alienação Fiduciária de Ações”: | O “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado nesta data entre a Emissora, os Acionistas e a Devedora, por meio do qual a totalidade das Ações de emissão da Devedora foram alienadas fiduciariamente à Emissora, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;  |
| “Contrato de Cessão Fiduciária”: | O “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado nesta data entre a Emissora e as Empresas Melchioretto, por meio do qual a totalidade dos Direitos Creditórios, presentes e futuros, foram cedidos fiduciariamente à Emissora, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas; |
| “Contrato de Distribuição”: | O “*Instrumento Particular de Coordenação e Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, em Regime de Melhores Esforços, das 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª e 9ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.*”, celebrado entre a Emissora e o Coordenador Líder, para distribuição dos CRI; |
| “Contrato de Servicing”: | O *“Contrato de Prestação de Serviços de Administração Monitoramento de Carteira de Créditos*”, celebrado nesta data entre a Emissora e o Servicer, de modo a definir os termos e condições para monitoramento dos Direitos Creditórios e o espelhamento da carteira de recebíveis decorrentes da comercialização das Unidades;  |
| “Contrato Imobiliário” ou “Contratos Imobiliários”: | São os *“Instrumentos Particulares de Promessa de Venda e Compra das Unidades dos Empreendimentos”,* atuais e futuros, por meio dos quais os Compradores adquiriram das Empresas Melchioretto as Unidades dos Empreendimentos; |
| “Coordenador Líder”: | **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.751.794/0001-13; |
| “CPF/ME”: | Cadastro Nacional das Pessoas Físicas do Ministério da Economia; |
| “Créditos Imobiliários”: | Os créditos imobiliários decorrentes da Debênture, que compreendem a obrigação de pagamento pela Devedora do valor nominal unitário e da remuneração da Debênture, bem como de todos e quaisquer outros créditos devidos pela Devedora por força da Debênture, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da Escritura de Emissão de Debênture; |
| “CRI”: | Significam os CRI Seniores e os CRI Subordinados, quando mencionados em conjunto; |
| “CRI Seniores” | Significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários das 2ª, 4ª, 6ª e 8ª Séries da 1ª Emissão da Emissora, emitidos na forma da Lei nº 9.514/97 e distribuídos pelo Coordenador Líder mediante oferta pública com esforços restritos de colocação, a Investidores Profissionais, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, os quais terão lastro nos Créditos Imobiliários, representados pelas respectivas CCI, sendo que cada Série de CRI Seniores terá o valor de R$ 10.500.000,00 (dez milhões e quinhentos mil reais); |
| “CRI Subordinados” | Significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários das 3ª, 5ª, 7ª e 9ª Séries da 1ª Emissão da Emissora, emitidos na forma da Lei nº 9.514/97 e distribuídos pelo Coordenador Líder mediante oferta pública com esforços restritos de colocação, a Investidores Profissionais, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, os quais terão lastro nos Créditos Imobiliários, representados pelas respectivas CCI, sendo que cada Série de CRI Subordinados terá o valor de R$ 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais); |
| “CRI em Circulação”: | Para fins de quórum, a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora possuir em tesouraria ou que sejam de forma direta ou indireta de propriedade da Emissora e de seu controlador ou de qualquer controlada ou coligada, dos fundos de investimento administrados por sociedades integrantes do grupo econômico da Emissora ou que tenham suas carteiras geridas por sociedades integrantes do grupo econômico da Emissora, bem como dos seus diretores, conselheiros e respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau; |
| “CVM”: | Comissão de Valores Mobiliários; |
| “Data de Integralização da 01ª Série”: | A data de integralização da 01ª (primeira) Série dos CRI Seniores e da 01ª (primeira) Série dos CRI Subordinados pelos investidores, sendo o dia 02 de agosto de 2021;  |
| “Datas de Pagamento dos CRI”: | Conforme fluxo de pagamentos constante do Anexo II deste Termo de Securitização; |
| “Data de Vencimento Final”: | 20 de julho de 2028; |
| “Debênture”: | 01 (uma) debênture simples, não conversível em ações, da espécie com garantia real e com garantia fidejussória adicional, sem garantia real imobiliária, emitidas pela Devedora por meio da Escritura de Emissão de Debênture, em 04 (quatro) Séries, no valor total de R$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais); |
| “Despesas do Patrimônio Separado”: | Todas e quaisquer despesas descritas na Cláusula Quatorze deste Termo de Securitização; |
| “Despesas Reembolso”: | Significam as despesas incorridas pela Devedora, pelas Empresas Melchioretto e/ou pelas Investidas (conforme definidas na Escritura de Emissão de Debênture) no desenvolvimento dos Empreendimentos, conforme listadas no Anexo XI ao presente Termo de Securitização; |
| “Devedora”: | **MELCHIORETTO SANDRI ENGENHARIA S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de Rio do Sul, Estado de Santa Catarina, na Alameda Bela Aliança, n° 250, Jardim América, CEP 89.160-172, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.289.609/0001-46, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial sob o NIRE 42300053597; |
| “Dia(s) Útil(eis)”: | Significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;  |
| “Direitos Creditórios”: | Os direitos creditórios, presentes e futuros, inclusive aqueles celebrados após a assinatura deste Termo de Securitização, devidos pelos Compradores, nos termos dos Contratos Imobiliários, cedidos fiduciariamente nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, em garantia das Obrigações Garantidas, que compõem o Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; |
| “Documentos da Operação”: | Significam os seguintes documentos, quando mencionados conjuntamente: (i) a Escritura de Emissão de Debênture; (ii) os Boletins de Subscrição Debênture; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o Contrato de Cessão Fiduciária; (v) o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; (vi) este Termo de Securitização; (vii) o Contrato de Distribuição; (viii) o Contrato de Servicing; e (ix) os Boletins de Subscrição; |
| “Emissão”: | A presente emissão de CRI, a qual constituem as 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª e 9ª Séries da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora;  |
| “Emissora”: | **BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada;  |
| “Empreendimentos”: | Significam os empreendimentos imobiliários devidamente descritos no Anexo X ao presente Termo de Securitização, onde serão alocados os recursos decorrentes da presente Operação, conforme destinação prevista no Anexo VII deste Termo de Securitização; |
| “Empresas Melchioretto”: | Significa a Emissora, a **MS PEREQUÊ HOME PARK EMPREENDIMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.298.161/0001-98, e a **GREEN COAST RESIDENCE EMPREENDIMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.434.138/0001-46, quando mencionadas em conjunto; |
| “Escritura de Emissão de CCI”: | O “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*”, celebrado entre a Emissora, a Instituição Custodiante e a Devedora, por meio do qual as CCI foram emitidas pela Emissora, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários; |
| “Escritura de Emissão de Debênture”: | A “*Escritura da 1ª Emissão de Debênture Simples, não Conversível em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Fidejussória Adicional, sem Garantia Real Imobiliária, em 04 (quatro) Séries, para Colocação Privada, da Melchioretto Sandri Engenharia S.A.”*, celebrada nesta data, entre a Devedora, a Emissora, e os Fiadores por meio do qual a Debênture foi emitida; |
| “Escriturador”:  | **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64;  |
| “Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”: | Qualquer um dos eventos previstos na Cláusula 10.1 abaixo, os quais ensejarão a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, se aplicável; |
| “Eventos de Vencimento Antecipado” | São os eventos que poderão gerar o vencimento antecipado da Debênture, conforme previstos na Cláusula 6.1. da Escritura de Emissão de Debênture, que, uma vez configurados, observados os prazos de cura estabelecidos em cada uma das hipóteses, conforme aplicável, geram a obrigação de pagamento do valor nominal unitário ou do saldo do valor nominal unitário da Debênture em circulação, de forma automática ou não, conforme previsto na Cláusula 6.2. da Escritura de Emissão de Debênture, devendo a Devedora pagar à Emissora, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o valor correspondente ao saldo devedor dos CRI vinculados aos respectivos Créditos Imobiliários, acrescido, conforme o caso, de valores e parcelas em atraso, além de quaisquer despesas relacionadas aos CRI em circulação vencidas e não pagas, apurado na data do efetivo pagamento, calculado na forma e nas condições estabelecidas neste Termo de Securitização; |
| “Fiadores”: | Significa o Sr. Alexandre, o Sr. Marcos, a Sra. Daniela e a Sandri Stern, quando mencionados em conjunto; |
| “Fiança”: | Garantia fidejussória, em forma de fiança, outorgada em favor da Emissora pelos Fiadores no âmbito da Escritura de Emissão de Debênture, para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas; |
| “Fundo de Reserva”: | O fundo de reserva a ser constituído pela Devedora, na data de integralização de cada Série da Debênture, no montante equivalente ao somatório: (i) das 06 (seis) próximas parcelas de pagamento da Remuneração das respectivas Séries já emitidas; e (ii) de 1% (um por cento) do saldo devedor total das Séries já emitidas, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, valor este que deverá ser aplicado pela Emissora, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, nos Investimentos Permitidos, não sendo a Emissora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Reserva. Os recursos que excederem o volume necessário para cumprir com o Fundo de Reserva, desde que respeitado o Período de Carência, deverão ser transferidos pela Emissora, em até 2 (dois) Dias Úteis após o pagamento da respectiva parcela dos CRI, para a conta de livre movimentação da Devedora, descrita na Escritura, conforme o caso, desde que não esteja em curso um inadimplemento das Obrigações Garantidas, e respeitada a ordem de aplicação dos recursos da Ordem de Pagamentos, conforme definida abaixo. |
| “Garantias”: | (i) a Alienação Fiduciária de Ações; (ii) a Cessão Fiduciária; (iii) a Fiança; e (iv) o Fundo de Reserva, quando mencionados em conjunto; |
| “Instituição Custodiante”: | **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada; |
| “Instrução CVM nº 414/04”: | Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada; |
| “Instrução CVM nº 358/02”: | Instrução da CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada; |
| “Instrução CVM nº 476/09”: | Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada; |
| “Instrução CVM nº 539/13”: | Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada; |
| “Investidores Profissionais”, “Investidores” ou “Investidor”: | Os investidores que atendam às características de investidor profissional, assim definidos nos termos da Instrução CVM nº 539/13; |
| “Investimentos Permitidos”: | Instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco ou operações compromissadas com liquidez diária, emitidas por instituições financeiras de primeira linha; |
| “IPCA/IBGE”: | O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE; |
| “Juros Remuneratórios”: | Taxa efetiva de juros de 8,50% (oito inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano para os CRI Seniores e 13,50% (treze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano para os CRI Subordinados, capitalizados e pagos mensalmente, conforme previstos na Cláusula 5.1.3. abaixo; |
| “Lei das Sociedades por Ações”: | Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada; |
| “Lei nº 4.591/64”: | Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada; |
| “Lei nº 10.931/04”: | Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada; |
| “Lei nº 9.514/97”: | Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada; |
| “Obrigações Garantidas”: | Em conjunto: (i) todas as obrigações assumidas pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debênture, incluindo, mas não se limitando, à obrigação de pagamento do valor nominal unitário da Debênture, da remuneração da Debênture, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força da Debênture, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da Escritura de Emissão de Debênture, bem como nos demais Documentos da Operação, em especial, mas sem se limitar, ao pagamento dos valores devidos na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da Cláusula 6.1. da Escritura de Emissão de Debênture; e (ii) de todos os custos e despesas incorridos em relação à Emissão e à operação de securitização dos Créditos Imobiliários inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários e excussão das garantias a eles vinculadas, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais;  |
| “Oferta Pública Restrita”: | A distribuição pública dos CRI, que será realizada com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476/09;  |
| “Ordem de Pagamentos”: | Os CRI deverão obedecer a seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, de forma que cada item só será pago casa haja recursos disponíveis, após o pagamento do item anterior, utilizando-se de recursos existentes na Conta Centralizadora quando de seu vencimento:1. despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a data da amortização mensal programada;
2. Encargos Moratórios, conforme definidos na Cláusula 4.7. da Escritura de Emissão de Debênture;
3. Recomposição do Fundo de Reserva, se necessário;
4. Pagamento das parcelas de Remuneração dos CRI Seniores capitalizadas em meses anteriores e não pagos e encargos moratórios devidos e não pagos;
5. Pagamento da Remuneração dos CRI Seniores imediatamente vincenda;
6. Amortização Programada dos CRI Seniores, respeitado o Período de Carência;
7. Pagamento das parcelas de Remuneração dos CRI Subordinados capitalizadas em meses anteriores e não pagos e encargos moratórios devidos e não pagos;
8. Pagamento da Remuneração dos CRI Subordinados imediatamente vincenda;
9. Amortização Programada dos CRI Subordinados, respeitado o Período de Carência; e
10. Liberação de eventual excedente para a Devedora, respeitado o Período de Carência.
 |
| “Patrimônio Separado”: | O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI e pelas Garantias, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados; |
| “Período de Carência”: | Período compreendido entre a Data de Integralização da 01ª Série e o 25º (vigésimo quinto) mês, onde o Valor Nominal Unitário dos CRI não será amortizado, sendo paga apenas a Remuneração; |
| “Razão de Garantia do Fluxo Mensal”:  | Até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a Emissora deverá mensalmente assegurar que os valores referentes aos Direitos Creditórios (líquidos de antecipações), depositados nas Contas Arrecadadores e consolidados na Conta Centralizadora ao longo de um mês de competência sejam equivalentes a, pelo menos, 140% (cento e quarenta por cento) das Obrigações Garantidas referentes à parcela dos CRI do mês de apuração; |
| “Razão de Garantia do Saldo Devedor”: | Até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a Emissora deverá mensalmente assegurar que: o valor presente do saldo devedor da totalidade dos Direitos Creditórios de um mês de competência, consideradas somente suas parcelas com vencimento dentro do prazo de amortização dos CRI, bem como: (i) as Unidades em estoque no valor de venda forçada de 50% (cinquenta por cento) do preço da tabela de vendas vigente; e (ii) eventuais outras unidades em estoque dadas em reforço), e descontada a taxa de juros dos CRI, seja equivalente a, pelo menos, 140% (cento e quarenta por cento) do: (a) saldo devedor dos CRI integralizados até então, calculado conforme este Termo de Securitização e posicionado no último dia do mês de competência, (b) subtraídos os valores integrantes do Fundo de Reserva; |
| “Razões de Garantia”: | Significa a Razão de Garantia do Fluxo mensal e a Razão de Garantia do Saldo Devedor, quando mencionadas em conjunto; |
| “Regime Fiduciário”: | Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, o regime fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, pelas Garantias, pelas Contas Arrecadadoras e pela Conta Centralizadora, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado;  |
| “Remuneração”: | A remuneração dos CRI, composta pelos Juros Remuneratórios e a Atualização Monetária; |
| “Resgate Antecipado Facultativo”: | A possibilidade de resgate antecipado total, pela Devedora, a seu exclusivo critério, dos Créditos Imobiliários no estado em que se encontrarem, mediante o pagamento à Emissora do valor correspondente ao valor nominal unitário da Debênture ou ao saldo do valor nominal unitário da Debênture, conforme o caso, a ser resgatado, acrescido: (i) da remuneração da Debênture, calculada *pro rata temporis* desde a data de integralização da Debênture da respectiva Série ou desde a última data de pagamento da remuneração da Debênture da respectiva Série, conforme aplicável, o que ocorrer por último, até a data do pagamento do resgate; (ii) dos encargos moratórios previstos na Escritura de Emissão de Debênture, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; (iii) de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debênture e dos documentos relacionados aos CRI; e (iv) de Multa de Pré-Pagamento a ser calculado na forma da Cláusula 5.3. da Escritura de Emissão de Debênture; |
| “Resolução CVM 17”: | a Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021; |
| “Sandri Stern”: | **SANDRI STERN & FILHOS PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.320.944/0001-03; |
| “Série”: | Significam as séries de emissão dos CRI, vinculados às respectivas séries de emissão da Debênture, quando mencionadas em conjunto ou individualmente, respeitadas as Condições Precedentes e/ou as Condições Precedentes Séries Posteriores, conforme o caso, e cujo valor por série emitida encontra-se previsto na Cláusula 4.1. abaixo; |
| “Servicer”: | **CONVESTE AUDFILES SERVIÇOS FINANCEIROS LTDA.,** inscrita no CNPJ/ME sob o nº 29.758.816/0001-60; |
| “Sr. Alexandre”: | **ALEXANDRE MELCHIORETTO**, brasileiro, engenheiro civil, casado sob o regime de comunhão universal de bens, portador da Cédula de Identidade RG nº 20/R-2.254.779 expedida pela SSP/SC, inscrito no CPF/ME sob o nº 868.155.479-49, residente e domiciliado na Cidade de Rio do Sul, Estado de Santa Catarina, na Rua Pedro Moretto, nº 156, Bairro das Laranjeiras, CEP 89167-090; |
| “Sr. Marcos”: | **MARCOS MELCHIORETTO**, brasileiro, engenheiro civil, casado sob o regime da separação total de bens, portador da Cédula de Identidade RG nº 2.259.860-0 expedida pela SSP/SC, inscrito no CPF/ME sob o nº 970.159.629-34, residente e domiciliado na Cidade de Rio do Sul, Estado de Santa Catarina, na Rua Júlio Roussenq Filho, nº 309, apto. 501, Bairro Jardim América, CEP 89160-196; |
| “Sra. Daniela”: | **DANIELA MELCHIORETTO**, brasileira, empresária, solteira, portadora da Cédula de Identidade RG nº 7/C 3.164.571 expedida pela SSP/SC, inscrita no CPF/ME sob o nº 004.944.939-76, residente e domiciliada na Cidade de Atalanta, Estado de Santa Catarina, na Rua Santa Catarina, n° 234, Centro, CEP 88410-000; |
| “Termo de Securitização” ou “Termo”: | O presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª e 9ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.*”;  |
| “Titulares de CRI”: | Os detentores de CRI, a qualquer tempo; |
| “Unidades”: | Significam as unidades autônomas decorrentes do desenvolvimento dos Empreendimentos, a serem comercializadas nos termos dos Contratos Imobiliários; e |
| “Valor Nominal Unitário dos CRI”: | O valor nominal unitário dos CRI, de R$ 1.000,00 (mil reais), na data de emissão. |

## **CLÁUSULA SEGUNDA – VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

## **2.1.** A Emissora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI de sua 1ª emissão, das 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª e 9ª séries, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo.

## **CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

## Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI têm, na data de emissão dos CRI, o valor total de R$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), respeitada a emissão das Séries e conforme Anexo I deste Termo de Securitização.

## As CCI representativas da totalidade dos Créditos Imobiliários foram emitidas sob a forma escritural e a Escritura de Emissão de CCI se encontra custodiada na Instituição Custodiante, sendo que as CCI serão devidamente registradas na B3 – Balcão B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

## Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, foram adquiridos pela Emissora em razão da subscrição e posterior integralização da Debênture.

## Destinação de Recursos pela Emissora

## Os recursos obtidos com a integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para o pagamento do valor nominal unitário da Debênture, à Devedora, para aquisição dos Créditos Imobiliários, desde que cumpridas as Condições Precedentes e/ou as Condições Precedentes Séries Posteriores, respectivamente, conforme disposto na Escritura de Emissão de Debênture.

* 1. Destinação de Recursos pela Devedora
		1. Os recursos líquidos captados pela Devedora por meio da emissão das Debênture serão destinados, integral e exclusivamente: (i) para a expansão, desenvolvimento, e/ou a realização de melhorias, relacionados exclusivamente aos Empreendimentos, conforme previsto na Cláusula 3.5.1. da Escritura de Emissão de Debênture, a serem realizados pela Devedora, ainda que por meio das Empresas Melchioretto, bem como de sociedades de seu grupo econômico ou em que estas detenham participação societária; e (ii) para reembolso das Despesas Reembolso, nos termos da Cláusula 3.5.1. da Escritura de Emissão de Debênture.
		2. A Devedora deverá comprovar à Emissora e ao Agente Fiduciário o efetivo direcionamento do montante relativo aos Créditos Imobiliários, ao menos semestralmente, a partir da data de emissão, até a Data de Vencimento Final ou até a comprovação de 100% (cem por cento) de utilização dos referidos recursos, o que ocorrer primeiro, (i) declaração no formato constante do Anexo XIII ao presente Termo de Securitização, devidamente assinada por seus representantes legais, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos, juntamente com o cronograma físico-financeiro, relatório de obras, acompanhadas, conforme o caso, de notas fiscais e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que a Emissora ou o Agente Fiduciário julgarem necessário para acompanhamento da utilização dos recursos (“Relatório de Verificação”); e (ii) sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor conforme exigido pelo órgão regulador e fiscalizador competente, cópia dos contratos, notas fiscais, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos, se assim solicitada.
		3. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos demais documentos previstos na Cláusula acima, o Agente Fiduciário deverá verificar, no mínimo a cada 06 (seis) meses, até a Data de Vencimento ou até que a totalidade dos recursos tenham sido utilizados, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da emissão da Debênture a partir dos documentos fornecidos nos termos da Cláusula acima. Sem prejuízo do dever de diligência, o Agente Fiduciário assumirá que as informações e os documentos encaminhados pela Devedora são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração.
		4. O Agente Fiduciário se compromete a envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos prevista nesta Cláusula. O descumprimento das obrigações da Devedora, inclusive acerca da destinação de recursos previstas na Debênture e refletidas neste instrumento, poderá resultar no vencimento antecipado da Debênture.
		5. Em caso de resgate antecipado decorrente do vencimento antecipado da Debênture, a obrigação da Devedora de comprovar a utilização dos recursos na forma descrita na Debênture e refletida neste Termo de Securitização, bem como a obrigação do Agente Fiduciário de acompanhar a destinação de recursos, com relação à verificação definida nesta Cláusula, perdurarão até a Data de Vencimento ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja integralmente comprovada, nos termos previstos nesta Cláusula.
		6. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Emissora, os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) em decorrência da utilização dos recursos oriundos da Debênture de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Emissora, dos Titulares de CRI ou do Agente Fiduciário. O valor da indenização prevista nesta Cláusula está limitado, em qualquer circunstância, ao valor total da emissão da Debênture, acrescido (i) da remuneração da Debênture, calculada *pro rata temporis*, desde a data de integralização da Debênture ou a data de pagamento de remuneração da Debênture imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e (ii) dos encargos moratórios, conforme previstos na Debênture, caso aplicável.
		7. Qualquer alteração do percentual da destinação de recursos da Debênture, conforme cronograma indicativo disposto no Anexo VII, deverá ser precedida de aditamento à Escritura de Emissão de Debênture, conforme disposições de registro constantes neste Termo de Securitização, bem como a qualquer outro Documento da Operação que se faça necessário, a partir da data de emissão e até a destinação total dos recursos obtidos pela Devedora, caso haja quaisquer alterações dentro de tais períodos
		8. As Partes neste ato reconhecem que a Devedora só poderá destinar os recursos oriundos dos Documentos da Operação conforme disposições descritas nesta Cláusula Quarta, sendo certo que, qualquer eventual alteração com relação aos Empreendimentos dependerá de prévia e expressa aprovação por parte dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI e deverá ser procedida de aditamento à Escritura de Emissão de Debênture, que deverá, conforme venha a ser alterada, ser levada a arquivamento na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina, na forma da legislação aplicável, à este Termo de Securitização, bem como a qualquer outro Documento da Operação que se faça necessário.

## **CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI**

## Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:

| **CRI Seniores**  |  | **CRI Subordinados**  |
| --- | --- | --- |
| 1. Emissão: 1ª;
 |  | 1. Emissão: 1ª;
 |
| 1. Série: 2ª, 4ª, 6ª e 8ª;
 |  | 1. Série: 3ª, 5ª, 7ª e 9ª;
 |
| 1. Quantidade de CRI: 10.500 (dez mil e quinhentos) cada Série;
 |  | 1. Quantidade de CRI: 4.500 (quatro mil e quinhentos) cada Série;
 |
| 1. Forma: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade o extrato de posição de custódia expedido pela B3 – Balcão B3, em nome do respectivo titular dos CRI, enquanto estiverem depositados na B3 – Balcão B3. Adicionalmente, será admitido como comprovante de titularidade o extrato emitido pelo Escriturador com base nas informações fornecidas pela B3 – Balcão B3;
 |  | 1. Forma: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade o extrato de posição de custódia expedido pela B3 – Balcão B3, em nome do respectivo titular dos CRI, enquanto estiverem depositados na B3 – Balcão B3. Adicionalmente, será admitido como comprovante de titularidade o extrato emitido pelo Escriturador com base nas informações fornecidas pela B3 – Balcão B3;
 |
| 1. Valor Total de Cada Série: R$ 10.500.000,00 (dez milhões, quinhentos e quinhentos mil reais);
 |  | 1. Valor Total de Cada Série: R$ 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais);
 |
| 1. Valor Nominal Unitário: R$ 1.000,00 (mil reais);
 |  | 1. Valor Nominal Unitário: R$ 1.000,00 (mil reais);
 |
| 1. Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: 20 de agosto de 2021;
 |  | 1. Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: 20 de agosto de 2021;
 |
| 1. Prazo de Amortização: 1.828 (mil, oitocentos e vinte e oito) dias, conforme Tabela Vigente prevista no Anexo II deste Termo de Securitização;
 |  | 1. Prazo de Amortização: 1.828 (mil, oitocentos e vinte e oito) dias, conforme Tabela Vigente prevista no Anexo II deste Termo de Securitização;
 |
| 1. Índice de Atualização Monetária: IPCA/IBGE;
 |  | 1. Índice de Atualização Monetária: IPCA/IBGE;
 |
| 1. Remuneração: Taxa efetiva de juros de 8,50% (oito inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidente a partir da Data da Integralização da respectiva série dos CRI Seniores;
 |  | 1. Remuneração: Taxa efetiva de juros de 13,50% (treze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidente a partir da Data da Integralização da respectiva série dos CRI Subordinados;
 |
| 1. Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada e da Remuneração: Os valores devidos a título de Remuneração serão pagos em parcelas mensais e sucessivas, a partir da data de integralização da respectiva Série dos CRI, enquanto o Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado a partir de 21 de agosto de 2023, respeitado o Período de Carência, de acordo com os valores e datas indicados na tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;
 |  | 1. Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada e da Remuneração: Os valores devidos a título de Remuneração serão pagos em parcelas mensais e sucessivas, a partir da data de integralização da respectiva Série dos CRI, enquanto o Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado a partir de 21 de agosto de 2023, respeitado o Período de Carência, de acordo com os valores e datas indicados na tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;
 |
| 1. Regime Fiduciário: Sim;
 |  | 1. Regime Fiduciário: Sim;
 |
| 1. Data de Emissão: 18 de junho de 2021;
 |  | 1. Data de Emissão: 18 de junho de 2021;
 |
| 1. Local de Emissão: São Paulo/SP;
 |  | 1. Local de Emissão: São Paulo/SP;
 |
| 1. Data de Vencimento: conforme Tabela Vigente prevista no Anexo II deste Termo de Securitização;
 |  | 1. Data de Vencimento: conforme Tabela Vigente prevista no Anexo II deste Termo de Securitização;
 |
| 1. Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;
 |  | 1. Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;
 |
| 1. Classificação de risco: Não há;
 |  | 1. Classificação de risco: Não há;
 |
| 1. Garantias: Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária, Fiança e Fundo de Reserva; e
 |  | 1. Garantias: Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária, Fiança e Fundo de Reserva; e
 |
| 1. Riscos: Conforme Cláusula Vigésima deste Termo de Securitização.
 |  | 1. Riscos: Conforme Cláusula Vigésima deste Termo de Securitização.
 |

## Os pagamentos dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI serão depositados diretamente na Conta Centralizadora.

## Os CRI desta Emissão não serão objeto de classificação de risco por empresa de *rating*.

## A arrecadação dos Créditos Imobiliários, e consequentemente dos CRI, deverão respeitar a Ordem de Pagamentos.

**4.5.** A Emissora deverá obrigatoriamente amortizar extraordinariamente de forma parcial, ou resgatar antecipadamente de forma total os CRI, nas hipóteses de antecipação do fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, quais sejam, na hipótese de um Evento de Vencimento Antecipado, de Amortização Extraordinária Antecipada Facultativa Parcial ou de Resgate Antecipado Facultativo.

**4.6.1.** A Emissora utilizará os valores recebidos nas hipóteses da Cláusula 4.5. acima para promover a amortização extraordinária parcial ou o resgate antecipado total dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização de maneira unilateral no ambiente da B3 – Balcão B3. Neste caso, a Emissora deverá comunicar aos Titulares de CRI, com cópia ao Agente Fiduciário e à B3 – Balcão B3, a ocorrência do evento que ensejará a amortização extraordinária parcial ou o resgate antecipado total dos CRI, no prazo máximo de 05 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tiver tomado conhecimento de tal evento.

**4.6.2.** Considerando que, em determinadas hipóteses, a Emissora dependerá, previamente, de deliberação dos Titulares de CRI para determinação de um Evento de Vencimento Antecipado, os Titulares de CRI eventualmente dissidentes estarão plenamente vinculados à decisão dos demais Titulares de CRI, caso o quórum de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização seja obedecido.

## **CLAUSULA QUINTA – REMUNERAÇÃO DOS CRI E ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA**

## Os CRI farão jus à Remuneração, a contar da Data de Integralização, conforme apuração descrita nas cláusulas abaixo.

* + 1. O Valor Nominal Unitário será atualizado monetariamente pela Atualização Monetária, calculada *pro rata temporis*, a partir da Data de Integralização da respectiva Série dos CRI.
		2. A Remuneração dos CRI compreenderá os Juros Remuneratórios, calculados com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário atualizado desde a Data de Integralização de respectiva Série, até a data do seu efetivo pagamento, e após eventuais Amortizações Extraordinárias ou Resgates Antecipados, de acordo com a fórmula definida na Cláusula 5.1.3. abaixo.
		3. O cálculo da Remuneração obedecerá às seguintes fórmulas:

$R=J $ , onde:

**R =** Remuneração, nos termos deste Termo de Securitização;

$At=SDa- SDn$ , onde:

**At =** Atualização Monetária, nos termos desta Cláusula;

$SDa=SDn x C$ , onde:

**SDa** **=** Valor Nominal Unitário dos CRI de cada Série atualizado, antes do cômputo dos juros remuneratórios do mês, conforme Cláusula 4.1. acima. Valor em reais, calculado com 08 (oito) casas decimais, com arredondamento;

**SDn =** Valor Nominal Unitário dos CRI deste Termo de Securitização relativo ao mês anterior, após a amortização (respeitado o Período de Carência), pagamento ou incorporação de juros, se houver, o que ocorrer por último. Valor em reais calculado com 08 (oito) casas decimais, com arredondamento;

**C =** Fator da variação mensal do IPCA/IBGE referente ao mês anterior e divulgado no mês vigente (“M-1”) (Exemplo: para cálculo do fator de variação em março, será utilizado o índice base do IPCA/IBGE de fevereiro que foi divulgado no início de março), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$C=\frac{NIa}{NIb}$, ou VA, onde:

OBS: caso o fator de variação seja inferior a 01, ou seja, negativo, utilizar-se-á C = 1.

**NIa** = Valor do número índice do IPCA/IBGE, divulgado no mês de vigente;

**NIb** = Valor do número índice do IPCA/IBGE divulgado no mês anterior ao mês de divulgação de NIa;

**VA** = Caso o número índice NIa ainda não esteja disponível até 03 (três) dias úteis antes do pagamento da remuneração, utilizar-se-á o fator de variação utilizado no mês anterior ao mês de referência. A variação será utilizada provisoriamente para fins de pagamento até a divulgação do número índice do mês em referência. Eventual diferença será ajustada no pagamento subsequente.

$J=SDa x (FJ-1)$ , onde:

**J** = Valor unitário dos juros acumulados deste Termo de Securitização na data de atualização. Valor em reais, calculado com 08 (oito) casas decimais, com arredondamento;

**SDn** = Conforme definido acima;

**FJ** = Fator de Juros calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir:

 $FJ=\left\{\left(i+1\right)^{\frac{dcp}{252}}\right\}$, onde:

**i =** Juros remuneratórios deste Termo de Securitização;

**dcp =** Número de dias corridos entre a Data da Integralização da respectiva Série ou data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior da respectiva Série, o que ocorrer por último, e a data do cálculo, sendo dcp um número inteiro.

Considera-se “Período de Capitalização” o intervalo de tempo que se inicia: (a) a partir da Data de Integralização da respectiva Série (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração da respectiva Série (conforme definida abaixo) (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização; e (b) na Data de Pagamento da Remuneração da respectiva Série (conforme definida abaixo) imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento da Remuneração da respectiva Série (conforme definida abaixo) do respectivo período (exclusive), tudo conforme as datas da tabela constante no Anexo II. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento Final da respectiva Série, resgate antecipado ou vencimento antecipado, conforme o caso.

* + - 1. No caso de indisponibilidade temporária do índice IPCA/IBGE, será utilizada, em sua substituição, a mesma taxa mensal produzida pelo último índice IPCA/IBGE divulgado até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora quanto pela Devedora, quando da divulgação posterior do índice IPCA/IBGE respectivo.
			2. Na ausência de apuração e/ou divulgação do índice IPCA/IBGE por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação (“Período de Ausência de índice IPCA/IBGE”) ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial do índice IPCA/IBGE, a Emissora definirá, conforme aprovação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, na qual deverá a Devedora participar e observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, a qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época (“Índice Substitutivo”). Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização e/ou na Escritura de Emissão de Debênture, a mesma taxa diária produzida pelo último do índice IPCA/IBGE divulgado.
			3. Caso o índice IPCA/IBGE venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI, a referida assembleia geral não será mais realizada, e o índice IPCA/IBGE, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo dos juros remuneratórios dos CRI desde a última Data de Pagamento da Remuneração da respectiva Série.
			4. Caso não haja concordância da Devedora sobre a Taxa Substitutiva, e consequentemente à nova Remuneração, deliberada em Assembleia Geral de Titulares de CRI ou não haja quórum suficiente para instalação e/ou deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI sobre essa matéria, a Devedora poderá optar, a seu exclusivo critério, por: (i) acatar a deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI; ou (ii) resgatar antecipadamente e, consequentemente, cancelar antecipadamente a totalidade da Debênture das Séries já emitidas, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 30 (trinta) dias contados da decisão da Emissora, pelo valor nominal unitário não amortizado das respectivas Séries da Debênture emitida, nos termos da Escritura de Emissão de Debênture, acrescido da respectiva remuneração devida até a data do efetivo resgate e consequente cancelamento, calculada *pro rata temporis*, a partir da data de integralização das respectivas Séries ou da última data de pagamento da remuneração das respectivas Séries da Debênture, conforme o caso. Nesta alternativa, para cálculo da remuneração aplicável à Debênture a ser resgatada e, consequentemente, cancelada, para cada dia do Período de Ausência do índice IPCA/IBGE será utilizada a mesma taxa diária produzida pelo último índice IPCA/IBGE divulgado.
			5. A Devedora obriga-se a comunicar por escrito à Emissora, no prazo de 02 (dois) Dias Úteis, contados a partir da data da realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI, qual a alternativa escolhida de que trata a Cláusula 5.1.1.4. acima.
			6. Para fins de cálculo, a data de pagamento da Remuneração corresponde às datas previstas na coluna “Data”, da tabela constante no Anexo II deste Termo de Securitização (cada uma “Data de Pagamento da Remuneração”).

**5.1.2.** Respeitado o Período de Carência, o cálculo da amortização de principal dos CRI será realizado com base na seguinte fórmula:

$$AM\_{i}=\left[VNa X TAi\right]$$

em que:

$AM\_{i}$ = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

*VNa* = conforme definido acima;

$TA\_{i}$ = i-ésima taxa de amortização, expressa em percentual, com 08 (oito) casas decimais de acordo com as tabelas que constam no Anexo II do presente Termo de Securitização.

##

## O saldo devedor unitário corrigido dos CRI será amortizado conforme cronograma estabelecido no Anexo II deste Termo de Securitização, respeitado o Período de Carência.

## Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, aplicar-se-ão os mesmos encargos moratórios previstos abaixo.

## Os pagamentos dos CRI referentes aos valores a que fazem jus os Titulares de CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3 – Balcão B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na B3 – Balcão B3 nas Datas de Pagamento dos CRI, os pagamentos serão realizados por meio do Escriturador. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou juros sobre o valor a ser recebido pelo respectivo Titular de CRI.

## O não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora nos termos da Cláusula Dezesseis abaixo, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.

## Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária relativa aos CRI (inclusive, referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária da Emissora no âmbito deste Termo de Securitização), sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de pagamento não seja Dia Útil.

## Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de 02 (dois) Dias Úteis entre o recebimento pela Emissora de todos os Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI.

## **CLÁUSULA SEXTA – DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI**

## Os CRI serão depositados para distribuição primária no Módulo de Distribuição de Ativos, disponibilizado pela B3 – Balcão B3, e negociação secundária no SDT – Módulo de Distribuição CETIP 21, disponibilizado pela B3 – Balcão B3, sendo a distribuição primária realizada pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM nº 476/09.

## Os CRI serão objeto da Oferta Pública Restrita, em conformidade com a Instrução CVM nº 476/09, sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09.

## A Oferta Pública Restrita é destinada apenas a Investidores Profissionais.

## O início da distribuição pública será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis, contado da primeira procura a potenciais Investidores, nos termos do Contrato de Distribuição e do artigo 7-A da Instrução CVM nº 476/09.

## Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476/09, os CRI da Oferta Pública Restrita serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores.

## Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores, devendo os Investidores por ocasião da subscrição fornecer, por escrito, declaração a ser prevista no Boletim de Subscrição da respectiva Série e a ser prevista na declaração de investidor profissional dos Titulares de CRI, atestando que estão cientes de que, dentre outras questões: (i) a Oferta Pública Restrita não foi registrada na CVM; e (ii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09.

## A Oferta Pública Restrita será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores, ou a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro.

## Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09, o encerramento da Oferta Pública Restrita será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de até 05 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no anexo I da Instrução CVM nº 476/09.

## Caso a Oferta Pública Restrita não seja encerrada dentro de 06 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder realizará a comunicação à CVM com os dados disponíveis à época, complementando-os semestralmente até o seu encerramento, observado que a subscrição ou aquisição dos CRI objeto da Oferta Pública Restrita deve ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contado da data de início da Oferta Pública Restrita.

## Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta Pública Restrita, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de cada subscrição ou aquisição pelo Investidor.

## Observadas as restrições de negociação acima, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Profissionais, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro 1976, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor, e apresente prospecto da referida oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

## Observado a Cláusula 6.4. acima, os CRI poderão ser negociados nos mercados de balcão organizado, devendo a Emissora cumprir o disposto no artigo 17 da Instrução CVM nº 476/09.

## As declarações a serem emitidas pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e pela Instituição Custodiante, encontram-se anexas ao presente Termo de Securitização como Anexos IV, V e VI, respectivamente.

* 1. A Oferta Pública Restrita será registrada na Anbima, nos termos do artigo 12 do Código Anbima, exclusivamente para fins de envio de informações para a base de dados da Anbima.

## **CLÁUSULA SÉTIMA – DA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI**

## Os CRI serão subscritos e integralizados na forma da Cláusula 7.1.1 abaixo, sendo admitido, inclusive, ágio ou deságio no momento da sua subscrição e integralização, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os Investidores.

## A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, na data a ser informada pela Emissora no respectivo Boletim de Subscrição, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI.

## A integralização da totalidade dos CRI será realizada via B3 – Balcão B3.

## **CLÁUSULA OITAVA – DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO**

## Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, vinculados ao presente Termo de Securitização, as Garantias, as Contas Arrecadadoras e a Conta Centralizadora.

## O Regime Fiduciário instituído pela Emissora será registrado na Instituição Custodiante, conforme previsto no parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04 e nos termos da declaração constante do Anexo VI deste Termo de Securitização.

## Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, as Garantias, as Contas Arrecadadoras e a Conta Centralizadora, sujeitos ao Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da Emissora e passarão a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, até o pagamento integral dos CRI.

## Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários, representado pelas CCI, as Garantias, as Contas Arrecadadoras e a Conta Centralizadora, estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI aos quais estão vinculados.

## Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, e as Garantias, objetos do Regime Fiduciário, responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo de Securitização, estando imunes a qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI, não sendo passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

## **CLÁUSULA NONA – DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

## A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, bem como mantendo registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei nº 9.514/97.

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

## A Emissora declara que:

1. a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Instituição Custodiante a guarda e conservação de 01 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI e 01 (uma) cópia simples (PDF) do instrumento que formaliza a constituição dos Créditos Imobiliários, assim como caberá ao Agente Fiduciário a guarda e conservação de cópias simples (PDFs) dos Documentos da Operação;
2. a custódia de uma via original de cada Documento da Operação, com exceção da Escritura de Emissão de CCI, será realizada pela Emissora; e
3. a cobrança dos Créditos Imobiliários será realizada pela Emissora.

## A totalidade do patrimônio da Emissora responderá por prejuízos que causar caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do referido Patrimônio Separado.

## Na hipótese de existência de rendimentos dos recursos depositados no Patrimônio Separado, a Emissora realizará o repasse destes rendimentos líquidos de tributos à Devedora, respeitada a ordem de aplicação de recursos da Ordem de Pagamentos.

## **CLÁUSULA DÉCIMA – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

## A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário (“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”):

1. pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
2. pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
3. decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
4. não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares de CRI, à Instituição Custodiante e/ou ao Agente Fiduciário, nas datas previstas neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das obrigações pecuniárias relativas aos Créditos Imobiliários;
5. falta de cumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação, não sanada em 15 (quinze) dias contados da data do recebimento, pela Emissora, de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário; ou
6. não substituição do Agente Fiduciário no prazo previsto na Cláusula 12.6 abaixo, sendo que, nessa hipótese, não haverá a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, e sim a imediata obrigação da Emissora de convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI, nos termos da Cláusula 13.2 abaixo.

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

## A Emissora obriga-se, no caso de ocorrência de um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, auxiliar e continuar gerenciando as Contas Arrecadadoras e a Conta Centralizadora até que ela seja efetivamente substituída nessas funções. Além disso, a Emissora obriga-se a fornecer qualquer informação e assinar todos os documentos necessários para a realização da substituição das Contas Arrecadadoras e da Conta Centralizadora em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

## Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e assumida a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário (exceto no caso da alínea “vi” da Cláusula 10.1 acima), este deverá convocar, em até 02 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado. A referida Assembleia Geral de Titulares de CRI deverá ser realizada no prazo máximo de 15 (quinze) dias contados da data da última publicação do edital de convocação.

## Na Assembleia Geral de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 10.2 acima, os Titulares de CRI deverão deliberar: (a) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e determinadas as formas de liquidação; ou (b) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado pela própria Emissora ou por nova securitizadora, fixando-se, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da nova instituição administradora nomeada, se aplicável.

## A deliberação pela não declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada pela maioria dos Titulares de CRI presentes na Assembleia Geral de Titulares de CRI. A não realização da referida Assembleia Geral de Titulares de CRI, por qualquer motivo, no prazo de 30 (trinta) dias mencionado acima será interpretada como manifestação favorável à liquidação do Patrimônio Separado.

## A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários, das CCI, das Garantias e dos eventuais recursos das Contas Arrecadadoras e da Conta Centralizadora integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), na qualidade de representante dos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários, as Garantias e os eventuais recursos das Contas Arrecadadoras e da Conta Centralizadora que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários, das Garantias e dos eventuais recursos das Contas Arrecadadoras e da Conta Centralizadora que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os Créditos Imobiliários, as Garantias e os eventuais recursos das Contas Arrecadadoras e da Conta Centralizadora eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

**10.5.** Na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, e caso o pagamento dos valores devidos pela Devedora não ocorra nos prazos previstos na Escritura de Emissão de Debênture, os bens e direitos pertencentes ao Patrimônio Separado, e/ou ainda os recursos em resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão dos direitos e Garantias, serão entregues em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se os Titulares de CRI, conforme o caso, a restituir prontamente à Devedora eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos Titulares de CRI, cujo montante já deverá estar acrescido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário ou terceiro ou pelos Titulares de CRI com relação à cobrança dos referidos Créditos Imobiliários derivados da CCI e dos demais Documentos da Operação, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, aos CRI serão dados os Créditos Imobiliários na proporção detida por cada um deles. Adicionalmente, a cada CRI será dada em dação em pagamento a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI (exceto pelos Créditos Imobiliários), na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

## **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**

## A Emissora neste ato declara que:

1. 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;
2. está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e dos Documentos da Operação, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
3. os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os 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;
4. é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, das Garantias e das Contas Arrecadadoras e da Conta Centralizadora, em benefício dos Titulares de CRI;
5. os Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, 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 a impeça ou restrinja seu direito de celebrar este Termo de Securitização e os Documentos da Operação de que seja parte;
6. não existem procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização e os Documentos da Operação;
7. não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
8. este Termo de Securitização e os 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.

## A Emissora informará todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação nos termos da Cláusula Dezesseis deste Termo de Securitização. Adicionalmente, informará tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

## A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Investidores, ressaltando que analisou, baseada nos Documentos da Operação, os documentos relacionados aos CRI para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas ao Investidor e ao Agente Fiduciário, declarando que os mesmos se encontram perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização.

## A Emissora notificará o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

## Adicionalmente, sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Securitização, a Emissora cumprirá as seguintes obrigações dispostas no artigo 17 da Instrução CVM nº 476/09:

1. preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e com as regras emitidas pela CVM;
2. submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;
3. divulgar, até o dia anterior ao início das negociações suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, relativa aos 03 (três) últimos exercícios sociais encerrados, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 03 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
4. divulgar as demonstrações financeiras subsequentes, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, dentro de 03 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
5. manter os documentos mencionados no inciso “iii” acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 03 (três) anos;
6. observar as disposições da Instrução CVM nº 358/02, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
7. divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Instrução CVM nº 358/02, comunicando imediatamente ao Agente Fiduciário;
8. fornecer as informações solicitadas pela CVM;
9. divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo agente fiduciário na mesma data do seu recebimento, observado ainda o disposto no item (iv) desta cláusula; e
10. observar as disposições da regulamentação especifica editada pela CVM, caso seja convocada, para realização de modo parcial ou exclusivamente digital, assembleia de titulares certificados de recebíveis imobiliários, que tenham sido objeto de oferta pública com esforços restritos nos termos da ICVM nº 476/09.

## 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, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma 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.

## Sempre que solicitado pelos Titulares de CRI, por escrito e com prazo de antecedência de 20 (vinte) Dias Úteis, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI. Os Titulares de CRI poderão solicitar tais relatórios diretamente ao Agente Fiduciário, que os receberá da Emissora mensalmente, até o 15º (décimo quinto) dia de cada mês, referentes ao mês imediatamente anterior.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – AGENTE FIDUCIÁRIO**

## A Emissora nomeia o Agente Fiduciário, o qual receberá diretamente da Emissora, às custas da Devedora, durante o período de vigência dos CRI, o valor anual de R$ 20.000,00 (vinte mil reais), líquido de tributos, sendo que a 1ª (primeira) parcela deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Data de Integralização ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro, e as demais parcelas deverão ser pagas no dia 15 (quinze) do mesmo mês de emissão da primeira fatura nos anos subsequentes ou enquanto o Agente Fiduciário permanecer no exercício de suas funções.

## Caso a Emissora ou a Devedora atrasem o pagamento de quaisquer das remunerações previstas na Cláusula 12.1. acima, estarão sujeitas a multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo mesmo índice de reajuste dos CRI, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die,* se necessário.

## As parcelas de remuneração serão atualizadas, anualmente, a partir da data de integralização pela variação do IPCA/IBGE, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, conforme previsto neste Termo de Securitização, podendo tal atualização ser calculada *“pro-rata temporis”*, se necessário.

## A remuneração definida acima, será devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida propriamente aos meses de atuação do Agente Fiduciário. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, os Titulares de CRI arcarão com sua remuneração, ressalvando seu direito de num segundo momento se reembolsarem, após a realização do Patrimônio separado.

## As parcelas serão acrescidas de (i) Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza (ISS); (ii) Programa de Integração Social (PIS); (iii) Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS); (iv) CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido); (v) IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte); e (vi) quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário.

## No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI, após a emissão ou participação em reuniões ou conferências telefônicas ou assembleias, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado à: (i) a assessoria dos Titulares de CRI; (ii) execução das garantias ou de CRI; (iii) comparecimento em reuniões formais com a Emissora e/ou com os Titulares de CRI; (iv) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; e (v) celebração de aditamento ao Termo, bem como, horas externas ao escritório do Agente Fiduciário, pagas 05 (cinco) Dias Úteis após a entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas” à Emissora.

## A remuneração não inclui as despesas com publicações, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Emissora será comunicada sobre tais despesas, sem que possível, previamente, por escrito.

## Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares de CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI incluem também os gatos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, na condição de representante da comunhão dos Titulares de CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares de CRI, 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, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência.

## Atuando como representante dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário declara:

1. aceitar integralmente as condições previstas neste Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;
2. não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17;
3. 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 das Sociedades por Ações e o artigo 11 da Resolução CVM 17;
4. estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
5. que verificou a legalidade e a ausência de vícios na operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora neste Termo de Securitização; e
6. que nesta data atua em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora, as quais se encontram descritas e caracterizadas no Anexo VIII deste Termo de Securitização.

## O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização devendo permanecer no exercício de suas funções até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas ou até sua efetiva substituição.

## São obrigações do Agente Fiduciário:

1. exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
2. proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
3. renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia prevista no art. 7º da Resolução CVM 17para deliberar sobre sua substituição;
4. conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
5. 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, baseado nas informações prestadas pela Emissora, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
6. diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização, e seus respectivos aditamentos, sejam registrados na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
7. acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual de que trata o art. 15 da Resolução CVM 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
8. acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela companhia sobre o assunto;
9. opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
10. verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, baseado nas informações prestadas pela Emissora, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização;
11. examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
12. intimar a Devedora a reforçar a garantia dada, conforme aplicável, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
13. solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Devedora, do garantidor ou do coobrigado, conforme o caso;
14. solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
15. verificar anualmente a manutenção da suficiência e exequibilidade das Garantias prestadas;
16. adicionalmente, em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 02/19, o Agente Fiduciário poderá, às expensas do Patrimônio Separado ou, caso este não possua recursos suficientes para arcar com estes custos, deverá ser arcado pela Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o laudo apresentado dos bens dados em garantia;
17. convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares de CRI, na forma do art. 10 da Resolução CVM 17;
18. comparecer à Assembleia Geral de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
19. manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e de seus endereços;
20. fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes neste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer; e
21. comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas as Garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no art. 16, II, da Resolução CVM 17.

## Na hipótese de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, este deve ser substituído no prazo de até 30 (trinta) dias, mediante deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI.

## **12.5.1.** A Assembleia de Titulares de CRI destinada à escolha do novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário, podendo também ser convocada pela Emissora ou por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

* + 1. Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido no caput, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

## Os Titulares de CRI podem substituir o Agente Fiduciário e indicar seu eventual substituto a qualquer tempo após o encerramento da distribuição pública, em assembleia especialmente convocada para esse fim. Aplica-se à assembleia referida neste item o disposto na Cláusula 12.5.1. acima. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 07 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante. Juntamente com a comunicação, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e as demais informações exigidas no caput e § 1º do art. 5º da Resolução CVM 17.

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

## A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

## Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de 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 pela Assembleia de Titulares de CRI, exceto se de outra forma estabelecida neste Termo de Securitização.

## **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – ASSEMBLEIA DE TITULARES DE CRI**

## Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral de Titulares de CRI a fim de deliberarem sobre matéria de interesse dos Titulares de CRI, ou que afetem, direta ou indiretamente, os direitos dos Titulares de CRI, de acordo com os quóruns e demais disposições previstas nesta Cláusula Décima Terceira.

**13.1.1.** São exemplos de matérias de interesse dos Titulares de CRI: (i) despesas da Emissão não previstas neste Termo de Securitização; (ii) direito de voto dos Titulares de CRI e alterações de quóruns da Assembleia Geral de Titulares de CRI; (iii) novas normas de administração do Patrimônio Separado ou opção pela liquidação deste; (iv) substituição do Agente Fiduciário, salvo nas hipóteses expressamente previstas no presente Termo de Securitização; (v) escolha da entidade que substituirá a Emissora, nas hipóteses expressamente previstas no presente Termo de Securitização; (vi) discussões envolvendo as Garantias; e (vii) alterações nas características dos CRI, entre outros.

## A Assembleia Geral de Titulares de CRI poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos respectivos CRI em Circulação.

## Deverá ser convocada Assembleia Geral de Titulares de CRI toda vez que a Emissora tiver que exercer ativamente, renunciar ou de qualquer outra forma se manifestar em relação aos seus direitos e obrigações relativos aos Créditos Imobiliários, às Garantias, aos Documentos da Operação e/ou aos recursos oriundos das Contas Arrecadadoras e da Conta Centralizadora integrantes do Patrimônio Separado, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora.

## A Assembleia Geral de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 13.3 deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se, desde que respeitados os 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação e 08 (oito) dias para segunda convocação da referida Assembleia Geral de Titulares de CRI, cujo quórum deve corresponder ao quórum estabelecido nas Cláusulas 13.10 ou 13.11 deste Termo de Securitização, conforme o caso, exceto se de outra forma estabelecida neste Termo de Securitização.

## Após tomar conhecimento da definição tomada pelos Titulares de CRI, seja através do Agente Fiduciário ou por conta própria, a Emissora deverá exercer seus direitos e se manifestar, conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma estabelecida neste Termo de Securitização.

## Aplicar-se-á à Assembleia de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514/97, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

## A Assembleia Geral de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, e, em segunda convocação, com qualquer número de Titulares dos CRI em Circulação.

## Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.

## Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

## O Agente Fiduciário comparecerá à Assembleia Geral de Titulares de CRI e prestará aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

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

## Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, todas as deliberações, serão tomadas, em qualquer convocação, com quórum simples de aprovação equivalente a 50% (cinquenta por cento) mais 01 (um) dos Titulares de CRI em Circulação presentes na referida Assembleia Geral de Titulares de CRI.

## Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, as matérias relativas: (i) às Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI; (ii) à forma de cálculo do saldo devedor dos CRI, Remuneração, amortização de principal dos CRI e parcela bruta dos CRI (conforme o caso); (iii) ao prazo de vencimento dos CRI; (iv) aos Eventos de Vencimento Antecipado da Debênture, (v) a quaisquer renúncias ou alterações aos termos e condições previstos nos documentos de constituição das Garantias, (vi) ao Resgate Antecipado Facultativo; e/ou (vii) às Assembleias Gerais de Titulares de CRI previstas nesta Cláusula Treze; deverão ser aprovadas seja em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação presentes na referida Assembleia Geral de Titulares de CRI.

## As Assembleias Gerais de Titulares de CRI serão realizadas no prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo de 08 (oito) dias a contar da data de publicação do edital relativo à segunda convocação, se aplicável, sendo que, na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI nos termos da primeira convocação, sempre que possível.

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

## Qualquer alteração a este Termo de Securitização, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI, nos termos e condições aqui previstos. Fica desde já dispensada Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar a alteração deste Termo de Securitização, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 – Balcão B3; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; (iii) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; (iv) decorrer de correção de erro formal; ou (v) já permitidas expressamente neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii), (iv) e (v) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares de CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.

## As atas lavradas das assembleias gerais serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, e publicada nos jornais em que a Emissora divulga suas informações societárias.

##

## **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

## São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

1. as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia, escrituração e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando a: (i) a remuneração dos prestadores de serviços, (ii) as despesas com sistema de processamento de dados, (iii) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral, (iv) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (v) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas, (vi) as despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias, (vii) as despesas bancárias relacionadas às Contas Arrecadadoras e à Conta Centralizadora; (viii) despesas com o registro e publicação de atos societários da Emissora relacionados aos CRI, bem como as necessárias à realização de Assembleias Gerais de Titulares de CRI, na forma da regulamentação aplicável; (ix) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CRI; e (x) quaisquer outras despesas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;
2. as despesas comprovadas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrante do Patrimônio Separado, e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos Titulares de CRI;
3. as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, contatos telefônicos, ou *conference call*, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, desde que aprovadas previamente;
4. as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão dos CRI, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas que forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora, do Agente Fiduciário ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente; e
5. demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo de Securitização.

## A Emissora fará jus, as custas do Patrimônio Separado, pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRI, de uma remuneração equivalente ao valor bruto de R$ 7.171,03 (sete mil, cento e setenta e um reais e três centavos), líquido de tributos, ao mês atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI.

## A remuneração definida na Cláusula 14.2 acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

## A Devedora é responsável pelas despesas ordinárias e recorrentes listadas no Anexo III deste Termo de Securitização.

**14.4.** Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Emissora em virtude da administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, bem como quaisquer renegociações que impliquem na elaboração ou revisão de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares de CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora.

**14.5.** Eventuais custos suportados pela Emissora conforme Cláusulas 14.3. e 14.4. acima, deverão ser reembolsados pela Devedora ou descontados dos valores depositados na Conta Centralizadora em até 05 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação dos comprovantes dos referidos custos.

## **14.6.** Considerando-se 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 mencionadas na Cláusula 14.1. acima, tais despesas desde que, sempre que possível, previamente aprovadas, serão suportadas pelos Investidores, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, ou pela Devedora, conforme o caso.

## Observado o disposto nas Cláusulas 14.5. e 14.6., acima, são de responsabilidade dos Titulares de CRI:

1. eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 14.1 acima; e
2. tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, observado o previsto na Cláusula 4.5.2. da Escritura de Emissão de Debênture.

## **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS GARANTIAS**

**15.1.** Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, que gozarão das Garantias descritas abaixo. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização.

**15.2.** Os Créditos Imobiliários contarão com as seguintes garantias, previstas em instrumentos em apartado:

1. Alienação Fiduciárias de Ações;
2. Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios;
3. Fiança dos Fiadores; e
4. Fundo de Reserva.

**15.3.** Em caso de recebimento de valores decorrentes da excussão das Garantias, a Emissora será responsável por: (i) calcular o valor a que tem direito cada Titular de CRI, na forma deste Termo de Securitização; e (ii) notificar todos os Titulares de CRI a respeito do recebimento de tais recursos e o valor a que têm direito, de acordo com o cálculo realizado nos termos do item (i) acima.

**15.4.** Os valores arrecadados com a excussão ou execução de qualquer uma das Garantias deverão:

**a)** em primeiro lugar, pagar todas as despesas incorridas com a excussão ou execução das Garantias;

**b)** em segundo lugar, pagar o saldo devedor das Obrigações Garantidas;

**c)** após o pagamento de todas as Obrigações Garantidas, caso exista saldo remanescente, este será creditado em favor dos outorgantes das Garantias, na proporção das garantias por eles prestadas.

**15.5.** Até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a Devedora e as Empresas Melchioretto deverão mensalmente assegurar o devido enquadramento das Razões de Garantia.

**15.6.** Para o cálculo da Razão de Garantia do Saldo Devedor serão considerados, a partir da presente data, apenas os Direitos Creditórios que preencherem os seguintes requisitos:

1. Nenhuma parcela em atraso por mais de 120 (cento e vinte) dias;
2. Ser oriundo dos Empreendimentos listados no Anexo X deste Termo de Securitização e ter respectivo Contrato Imobiliário celebrado nos termos da Lei nº 4.591/64;
3. Os 10 (dez) maiores Compradores individuais não poderão ser responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) do volume total dos Direitos Creditórios;
4. Os Direitos Creditórios não poderão ter concentração superior a 10% (dez por cento) em pessoas físicas (natural) ou jurídicas pertencentes ao grupo econômico da Devedora e das Empresas Melchioretto; e
5. Uma única pessoa física (natural) não poderá ser devedor de volume superior a 5% (cinco por cento) do saldo devedor dos Créditos Imobiliários Totais.

**15.8.** Para fins de verificação mensal das Razões de Garantia pela Emissora, o Servicer deverá enviar à Emissora, mensalmente, relatório contendo o valor dos Direitos Creditórios depositados pelos Compradores nas Contas Arrecadadoras e consolidados na Conta Centralizadora ao longo do mês imediatamente anterior, bem como o valor do saldo devedor dos Direitos Creditórios.

**15.9.** As Razões de Garantia serão apuradas pela Emissora mensalmente, no dia 18 (dezoito). Entretanto, na hipótese do Servicer atrasar a apresentação das informações elencadas na cláusula acima, a apuração das Razões de Garantia também sofrerá atraso.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - PUBLICIDADE**

* 1. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, serão objeto de publicação no jornal no qual a Emissora divulga suas informações societárias, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares.

## **16.1.1.** A publicação mencionada na Cláusula 16.1. acima estará dispensada quando for feita divulgação em pelo menos 01 (um) portal de notícias com página na rede mundial de computadores, que disponibilize, em seção disponível para acesso gratuito, a informação em sua integralidade.

## **16.2.** 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, cujos custos serão arcados pelos respectivos prestadores com recursos que não sejam do Patrimônio Separado.

## **16.3.** As atas lavradas das assembleias apenas serão encaminhadas à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, não sendo necessário a sua publicação em jornais de grande circulação, salvo se os Titulares de CRI deliberarem pela publicação de determinada ata, observado o quórum da referida assembleia, sendo que todas as despesas com as referidas publicações serão arcadas diretamente ou indiretamente pela Devedora.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES**

17.1. Tributação: Serão de responsabilidade dos Titulares de CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI:

(a) Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF

Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas definidas pela Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004 ("Lei nº 11.033/2004"), de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (i) 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; (ii) 20% (vinte por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; (iii) 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) dias até 720 (setecentos e vinte) dias; e (iv) 15% (quinze por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 721 (setecentos e vinte e um) dias. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 65 da Lei 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 pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração, conforme artigo 76, inciso I da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995 ("Lei nº 8.981/1995"). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido ("CSLL"). As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente à multiplicação de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

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 3º, inciso IV, da Lei n.º 11.033/2004. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil ("RFB"), expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Os investidores qualificados como pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, II, da Lei n.º 8.981/1995. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei n.º 8.981/1995, com a redação dada pela Lei 9.065/1995.

Na hipótese de investimento em CRI realizado 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, regra geral, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento do imposto.

Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento) no período compreendido entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019 com base na Lei n.º 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. No caso das cooperativas de crédito, a alíquota da CSLL é de 17% (dezessete por cento) para o período entre 1º de outubro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, sendo reduzida a 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019. As carteiras de fundos de investimentos estão, em regra, isentas do Imposto de Renda segundo o artigo 28, parágrafo 10 da Lei n.º 9.532, de 10 de dezembro de 1997. Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão 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.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas “Jurisdição de Tributação Favorecida” as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 07 de junho de 2010.

(b) IOF

Imposto sobre Operações de Câmbio (“IOF/Câmbio”)

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução CMN 4.373/2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota de zero por cento no ingresso e à alíquota de zero por cento no retorno dos recursos ao exterior, conforme Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007. Alertamos, contudo, por se tratar de imposto que exerce importante papel extrafiscal, as alíquotas poderão ser alteradas de forma automática via Decreto do Poder Executivo até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações ocorridas após esta eventual alteração.

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

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto n.º 6.306/2007, 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 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

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

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas tributadas de acordo com a sistemática não-cumulativa da Contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”) e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”), estão potencialmente sujeitos à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente, para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015.

## **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO**

## **18.1.** O Termo de Securitização será entregue para registro à Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único, do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, para que seja declarado pela Instituição Custodiante o Patrimônio Separado a que os Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, as Garantias, as Contas Arrecadadoras e a Conta Centralizadora, nos termos das declarações constantes do Anexo VI deste Termo de Securitização.

## **CLÁUSULA DÉCIMA NONA – NOTIFICAÇÕES**

## **19.1.** As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhadas para os endereços previstos no preâmbulo do presente Termo de Securitização, e serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios, nos respectivos endereços informados, ou quando da confirmação do recebimento da transmissão via e-mail.

## **CLÁUSULA VIGÉSIMA – FATORES DE RISCO**

## **20.1.** O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade e regulamentação específica, que se relacionam tanto à Emissora, à Devedora, às Garantias e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos a seguir os riscos relacionados, exclusivamente, à Emissora, aos CRI, às Garantias e à estrutura jurídica da presente Emissão:

**RISCOS RELATIVOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E AO CENÁRIO ECONÔMICO**

1. *Recente Desenvolvimento da Securitização Imobiliária.* A securitização de Créditos Imobiliários é uma modalidade de operação recente no Brasil. A Lei nº 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora.

Na hipótese de a Emissora ser declarada inadimplente com relação à Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos créditos integrantes do Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral de Titulares de CRI, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações da Emissora perante os Investidores.

1. *Credores Privilegiados (MP 2.158-35).* A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “*as normas estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos*”. Em seu parágrafo único, ela prevê que permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação.

Apesar de a Emissora ter instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as CCI, as Garantias, as Contas Arrecadadoras e a Conta Centralizadora por meio deste Termo de Securitização, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, que a Emissora, eventualmente venham a ter, poderão concorrer de forma privilegiada com os Titulares de CRI sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, das CCI, das Garantias e dos recursos oriundos das Contas Arrecadadoras e da Conta Centralizadora não venham a ser suficientes para o pagamento integral do saldo devedor dos CRI após o pagamento das obrigações da Emissora.

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

Em 1994, foi implementado o plano de estabilização (Real) que teve sucesso na redução da inflação. Desde então, no entanto, por diversas razões, (crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças na política cambial, eleições presidenciais, etc.) ocorreram novos “repiques” inflacionários. A elevação da inflação poderá reduzir a taxa de crescimento da economia, causando, inclusive, recessão no país, ocasionando desemprego e eventualmente elevando a taxa de inadimplência.

1. *Política Monetária*. O governo federal influencia as taxas de juros praticadas na economia uma vez que estas se constituem um dos principais instrumentos de política monetária utilizado. Historicamente, esta política tem sido instável, havendo grande variação nas taxas praticadas. A política monetária brasileira possui como função regular a oferta de moeda no país e muitas vezes é influenciada por fatores externos ao controle do governo federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos.

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, uma vez que com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva, os investimentos se retraem e assim, via de regra, eleva o desemprego e aumenta os índices de inadimplência.

1. *Ambiente Macroeconômico Internacional*. O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado é influenciado pela percepção de risco do Brasil e outras economias emergentes, e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países emergentes, especialmente na América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Além disso, em resultado da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país como também economia dos países desenvolvidos como os Estados Unidos interferem consideravelmente o mercado brasileiro.

Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados emergentes em anos recentes, os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos e causam uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares norte-americanos do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentassem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente, como no exterior, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacional. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionarem uma redução ou falta de liquidez para os CRI.

**FATORES DE RISCO RELATIVOS À EMISSORA**

1. *Risco da não realização da carteira de ativos*. A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora 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 de Titulares de CRI, os Titulares de 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 de CRI.
2. *Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora*. Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, as Garantias, as Contas Arrecadadoras e a Conta Centralizadora, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, as CCI, as Garantias e os recursos oriundos das Contas Arrecadadoras e da Conta Centralizadora principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá impactar negativamente no retorno de investimento esperado pelo Investidor.
3. *Originação de Novos Negócios ou Redução da Demanda por Certificados de Recebíveis Imobiliários*. A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os Investidores poderão reduzir a demanda dos Investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização imobiliária atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive os CRI vinculados a este Termo de Securitização.
4. *Manutenção do Registro de Companhia Aberta*. A atuação da Emissora como securitizadora de emissões de certificados de recebíveis imobiliários 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 certificados de recebíveis imobiliários, inclusive os CRI vinculados a este Termo de Securitização.
5. *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, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive os CRI.
6. *A Importância de uma Equipe Qualificada*. A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de seus produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade da Emissora de geração de resultado, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive os CRI vinculados a este Termo de Securitização.
7. *Falta de liquidez dos CRI*: Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil não apresenta alta liquidez, inexistindo garantias 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. Caso se observe um cenário de baixa liquidez, os Titulares dos CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário.

Adicionalmente, a Oferta foi realizada no âmbito da Instrução CVM n.º 476/09 e desta forma os CRI ficarão bloqueados para negociação no mercado secundário pelo prazo de 90 (noventa) dias da data de cada subscrição CRI pelos Titulares dos CRI, conforme determina o artigo 13º da Instrução CVM n.º 476/09.

1. *Partes Relacionadas*. A Devedora, na qualidade de emissora da Debênture, é sócia direta das Empresas Melchioretto, que, na qualidade de proprietárias dos imóveis onde estão sendo desenvolvidos os Empreendimentos Imobiliários, figuram como fiduciantes dos recebíveis de referidos Empreendimentos Imobiliários nos Documentos da Operação. Da mesma forma, o quadro de diretores da Devedora, composto por seus acionistas, também figuram como sócios das Empresas Melchioretto. Por fim, os Acionistas, que compõem o quadro de diretores da Devedora, figuram como fiduciantes na Alienação Fiduciária de Ações.

Assim sendo, a situação econômico-financeira de alguma das Partes envolvidas nesta Emissão pode ter impacto na situação econômico-financeira das demais. Ademais, existe o risco de determinados fatores que ocasionem uma alteração econômico-financeira negativa serem comuns às partes mencionadas, já que pertencem ao mesmo grupo econômico, de modo que as afetaria concomitantemente.

Dessa forma, por serem partes relacionadas, eventual inadimplemento nas obrigações ora contraídas por uma das partes pode vir a prejudicar a capacidade de cumprimento dos das demais partes em suas obrigações, bem como eventual excussão das garantias, nos termos dos Documentos da Operação.

**RISCOS RELATIVOS À EMISSÃO DOS CRI**

1. *Risco Tributário*. O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas possuem isenção no pagamento de imposto de renda sobre rendimentos de CRI. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os Investidores. Hoje, os rendimentos auferidos por investidores estão isentos de IRRF e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores. Ademais, existe divergência sobre a tributação aplicável aos ganhos obtidos pelos Investidores em caso de alienação, havendo certas correntes que defendem a tributação segundo a escala decrescente aplicável aos investimentos de renda fixa, e outras que defendem a alíquota de 15% (quinze por cento). De qualquer forma, dependendo da interpretação que se firmar com relação ao assunto, o Investidor poderá sofrer uma tributação maior ou menor em eventuais ganhos que obtenham na alienação de seus CRI.
2. *Baixa Liquidez no Mercado Secundário*: Em função de sua natureza, os CRI distribuídos no mercado de capitais brasileiro são valores mobiliários pouco homogêneos, uma vez que possuem alto valor nominal e longos prazos de vencimento, sofrendo a concorrência dos títulos públicos e privados de curto prazo. Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez ou nenhuma 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. Dessa forma, os Titulares de CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.
3. *Riscos de Insuficiência das Garantias*: No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, a Emissora terá que iniciar o procedimento de execução judicial das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI. Caso isso ocorra os Titulares de CRI poderão ser afetados.
4. *Risco em Função da Dispensa de Registro*: A Emissão, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas no âmbito dos Documentos da Operação não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.
5. *Risco de Estrutura*: A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos 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 a operações de certificados de recebíveis imobiliários, em situações de stress poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.
6. *Quórum de deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI:* Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais de Titulares de CRI são aprovadas por maioria dos presentes na respectiva assembleia, e, em certos casos, exigem quórum mínimo ou qualificado estabelecidos neste Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI. Além disso, a operacionalização de convocação, instalação e realização de Assembleias Gerais de Titulares de CRI poderá ser afetada negativamente em razão da pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os titulares dos respectivos CRI.
7. *Patrimônio Líquido Insuficiente da Emissora:* Conforme previsto no parágrafo único do artigo 12 da Lei nº 9.514/97, a totalidade do patrimônio da companhia securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. Em tais hipóteses, o patrimônio da Securitizadora poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares de CRI.
8. *Risco Decorrente de Ações Judiciais:* Este pode ser definido como o risco decorrente de eventuais condenações judiciais da Devedora ou dos garantidores, nas esferas cível, fiscal e trabalhista, dentre outras, o que pode afetar negativamente a capacidade da Devedora ou dos garantidores em efetuar os pagamentos devidos no âmbito dos CRI ou manter as Garantias válidas e eficazes, conforme o caso.
9. *Demais Riscos relacionados às Garantias:* Caso ocorra o inadimplemento de qualquer Obrigação Garantida, a Emissora poderá executar as Garantias para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Adicionalmente, a Emissora poderá executar todas e quaisquer garantias outorgadas à ela em garantia das Obrigações Garantidas, simultaneamente ou em qualquer ordem, seguindo as deliberações dos Titulares de CRI, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, respeitados os limites estipulados no respectivo contrato de garantia. Nessa hipótese, o valor obtido com a execução forçada das Garantias poderá não ser suficiente para o pagamento integral dos CRI, o que afetaria negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas neste Termo de Securitização, e, consequentemente poderia afetar de forma adversa e negativa os Titulares de CRI. Ademais, o procedimento de excussão das Garantias pode durar muito tempo e não se concretizar no prazo desejado pelos Titulares de CRI.

1. *Capacidade da devedora de honrar suas obrigações / Risco de crédito da Devedora*. O pagamento da Remuneração e a amortização integral dos CRI depende fundamentalmente do pagamento integral e pontual, pela Devedora, dos respectivos Créditos Imobiliários. A ocorrência de eventos internos e/ou externos que afetem a capacidade econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade da Devedora de honrar com as suas obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debênture e, consequentemente, a capacidade do Patrimônio Separado de honrar o fluxo de pagamento dos CRI estabelecido neste Termo de Securitização.
2. *Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos*: A Devedora poderá manifestar à Emissora a sua intenção de realizar o pagamento antecipado total ou parcial das Debênture mediante notificação enviada à Emissora constando a data na qual pretendem exercer a sua faculdade de realizar o pagamento antecipado total ou parcial das Debênture. Adicionalmente, os CRI vencerão antecipadamente nas hipóteses de vencimento antecipado estabelecidas na Escritura de Emissão das Debênture. A ocorrência de pagamento antecipado facultativo ou das hipóteses de vencimento antecipado estabelecidas na Escritura de Emissão das Debênture acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI. Deste modo, o pré-pagamento total ou parcial dos CRI pode gerar perdas financeiras, tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.
3. *Risco com relação ao setor de atuação da Devedora:* As instabilidades econômicas, políticas e financeiras do Brasil e no mundo podem afetar a Devedora negativamente.
4. *Risco de desvalorização dos imóveis que compõem os Empreendimentos*: O investimento nos CRI deve levar em consideração o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os Empreendimentos. A análise do potencial econômico da região deve circunscrever-se não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução desse potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos Empreendimentos. Adicionalmente, a desvalorização de um imóvel pode ser ocasionada por diversos fatores, incluindo: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local de referido imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis e, consequentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos de referido imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos Imóveis, e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros. Qualquer tipo de desvalorização no valor dos Empreendimentos poderá impactar a excussão das Garantias e, consequentemente, o retorno aos Titulares de CRI.
5. *Riscos de Resgate Antecipado e seus Impactos Sobre a Rentabilidade dos CRI*: Em caso de qualquer forma de antecipação dos Créditos Imobiliários, a Emissora deverá utilizar tais recursos para a realização de resgate antecipado dos CRI, devendo a Emissora comunicar tais eventos ao Agente Fiduciário, aos Titulares dos CRI e à B3 – Balcão B3, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência do resgate antecipado dos CRI.

No caso da Emissora realizar o resgate antecipado unilateral e facultativo dos CRI, referido resgate antecipado será realizado independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares dos CRI, os quais autorizam a Emissora, a partir da celebração do Termo de Securitização a realizar os procedimentos necessários a efetivação do resgate antecipado, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia, conforme detalhado neste Termo.

Nas hipóteses acima, o Investidor terá seu horizonte original de investimento reduzido e poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI.

1. *Risco de Auditoria restrita no âmbito da Oferta:* Foi realizada auditoria jurídica restrita da Devedora, Empresas Melchioretto, os empreendimentos e antecessores na propriedade listados no Anexo VII (“Auditoria Jurídica”).

A Auditoria Jurídica, entretanto, não teve o condão de ser exaustiva e pode não ser capaz de identificar todos os eventuais e potenciais passivos e riscos para a Emissão e para a Oferta Pública Restrita, seja por conta de seu escopo reduzido, seja em razão da não apresentação da integralidade dos documentos/esclarecimentos solicitados.

Desta forma, caso surjam eventuais passivos ou riscos não mapeados na Auditoria Jurídica, o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários poderá sofrer impactos negativos, fatos estes que podem impactar o retorno financeiro esperado pelos investidores dos CRI.

1. *Riscos associados à compra, incorporação, execução das obras e venda das Unidades*: A Devedora possui lucro decorrente da atividade dos Empreendimentos, de forma que o impacto na atividade de tais empreendimentos impactará diretamente na capacidade de pagamento da Devedora. Deste modo, os riscos analisados nessa cláusula, representa risco da própria Devedora. Existem riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos, volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, escassez de mão-de-obra de alto nível, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e mudanças nas leis ambientais e de zoneamento. As atividades da Devedora podem ser especificamente afetadas pelos seguintes riscos:
* A conjuntura econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, particularmente no segmento em que a Devedora atua, em razão da desaceleração da economia e consequente redução de rendas, aumento das taxas de juros e de inflação, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
* A Devedora pode ser impedidas no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente os seus recebíveis, de acordo com as taxas de inflação vigentes, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto, inclusive os Empreendimentos, financeira ou economicamente inviável;
* O grau de interesse dos compradores por um novo projeto lançado ou o preço de venda por Unidade necessário para vender todas as Unidades pode ficar significativamente abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo e/ou o valor total de todas as Unidades a serem vendidas torne-se significativamente diferente do esperado;
* Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução, por parte dos clientes, da confiança em outras companhias que atuam no setor, incluindo a Devedora;
* A Devedora pode ser afetada pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de empreendimentos similares aos Empreendimentos nas regiões onde atua ou pode atuar no futuro;
* A Devedora corre o risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade dos seus empreendimentos e das áreas onde estão localizados;
* As margens de lucros da Devedora podem ser afetadas em função de aumento nos seus custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos incidentes sobre imóveis ou atividades imobiliárias, mudança no regime tributário aplicável à construção civil e tarifas públicas;
* A Devedora pode ser afetada pela interrupção de fornecimento de materiais de construção e equipamentos;
* A construção e a venda das Unidades podem não ser concluídas dentro do cronograma planejado, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda; e
* A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito adverso relevante sobre as atividades, condição financeira e resultados operacionais da Devedora.
1. *Riscos relacionados ao Servicer*: Como a administração e a cobrança dos Direitos Creditórios serão prestados pelo Servicer, há a possibilidade de tais serviços não serem prestados de forma eficiente e contínua, o que poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios, afetando negativamente a Cessão Fiduciária.
2. *Risco relacionado à COVID-19*: Considerando a declaração de pandemia da Organização Mundial de Saúde em relação à COVID-19, bem como todas as medidas adotadas pelo Brasil e pelo mundo que podem afetar diretamente a economia, poderão ocorrer oscilações substanciais no mercado de capitais local e internacional, que podem afetar, de forma negativa e substancial, o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras, inclusive os CRI da presente Emissão, dificultando também o mercado secundário destes títulos. Assim sendo, não há como prever os impactos econômicos no Brasil e no mundo decorrentes da pandemia originada pela COVID-19.

**DEMAIS RISCOS**

1. *Demais Riscos:* Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. 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.

## **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DISPOSIÇÕES GERAIS**

## 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 aos Titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora e/ou do Agente Fiduciário, 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.

## O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

## Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: (i) pelos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização; (ii) pela Emissora; e (iii) pelo Agente Fiduciário, exceto se disposto de outra forma neste Termo de Securitização.

## Adicionalmente, as Partes concordam que os Documentos da Operação poderão ser alterados, independentemente de anuência dos Titulares de CRI, conforme previsto na Cláusula 13.14. acima.

## Caso qualquer das disposições deste Termo de Securitização 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.

## O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções.

## **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO**

**22.1.** Os termos e condições deste Termo de Securitização devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

**22.2.** As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste instrumento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

O presente Termo de Securitização é firmado em 03 (três) vias, de igual teor, forma e validade, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo subscritas.

São Paulo, 18 de junho de 2021.

**ANEXO I**

**CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS CCI**

**CCI 001**

|  |  |
| --- | --- |
| **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI**  | **LOCAL E DATA DE EMISSÃO**: São Paulo, 18/06/2021. |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **SÉRIE** | BS03 | **NÚMERO** | 001 | **TIPO DE CCI** | INTEGRAL |
| **1. EMISSORA** |
| RAZÃO SOCIAL: **BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.** |
| CNPJ/ME: 35.082.277/0001-95 |
| ENDEREÇO: Rua Fidencio Ramos, nº 195, 14º andar, sala 141, Vila Olímpia  |
| CEP | 04.551-010 | CIDADE | São Paulo | UF | SP |

|  |
| --- |
| **2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE** |
| RAZÃO SOCIAL: **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** |
| CNPJ/ME: 15.227.994.0004-01  |
| ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, Conj. 1401  |
| CEP | 04534-002  | CIDADE | São Paulo | UF | SP |

|  |
| --- |
| **3. DEVEDORA** |
| RAZÃO SOCIAL: **MELCHIORETTO SANDRI ENGENHARIA S.A.**  |
| CNPJ/ME: 05.289.609/0001-46 |
| ENDEREÇO: Alameda Bela Aliança, n° 250, Jardim América |
| CEP | 89.160-172 | CIDADE | Rio do Sul | UF | SC |

|  |
| --- |
| **4. TÍTULO**  |
| *Escritura da 1ª Emissão de Debênture Simples, não Conversível em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Fidejussória Adicional, sem Garantia Real Imobiliária, em 04 (quatro) Séries, para Colocação Privada, da Melchioretto Sandri Engenharia S.A.*,firmado em 18 de junho de 2021, no valor de R$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) (“Escritura de Emissão de Debênture”). |

|  |
| --- |
| **5. VALOR TOTAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:** R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais); |

|  |
| --- |
| **6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS** |
| Empreendimento | Matrícula | Cartório de Registro de Imóveis | Endereço Completo com CEP |
| Green Coast Residence | 31.135 | Cartório de Registro de Imóveis de Indaial/SC | Rua Sergipe, SN, Bairro dos Estados, Indaial, SC CEP: 89086-790 |
| Perequê Home Park | 19.028 | Ofício de Registro de Imóveis Franciny Beatriz de Abreu de Porto Belo/SC | Avenida Jose Neoli Cruz, 604, Bairro Alto Perequê, Porto Belo, SC CEP: 89210-000  |
| Residencial MS Spazio Vitta | 63.550 | Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Sul/SC | Estrada Blumenau, SN, Bairro Bremer, Rio do Sul, CEP: 89161-000 |

|  |  |
| --- | --- |
| **7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO** |  |
| Prazo Total | 2.587 (dois mil, quinhentos e oitenta e sete) dias. |
| Valor de Principal | R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais). |
| Remuneração | A Debênture ou seu saldo, conforme o caso, será ajustada monetariamente pela variação do Índice de Preços ao Consumidor – Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, acrescida dos juros remuneratórios equivalentes a 10% (dez por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis (“Remuneração”). A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o valor nominal unitário da Debênture desde a primeira data de integralização da Debênture, até a data do seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula definida na Escritura de Emissão de Debênture, e respeitado o Período de Carência.  |
| Data de Vencimento Final | 18 de julho de 2028. |
| Resgate Antecipado Facultativo e Amortização Extraordinária Facultativa | Admitida a realização de resgate antecipado facultativo total ou amortização extraordinária facultativa parcial da Debênture em circulação, nos termos da Escritura de Emissão de Debênture.  |
| Aquisição Facultativa | Não é admitida a aquisição facultativa da Debênture. |
| Encargos Moratórios | Multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sobre o montante assim devido. |
| Periodicidade de Pagamento | Respeitado o Período de Carência, o saldo do valor nominal unitário da Debênture será amortizado e os valores devidos a título de remuneração serão pagos em parcelas mensais, de acordo com os valores e datas indicados na tabela constante do Anexo I da Escritura de Emissão de Debênture. |
| Local de Pagamento | Na forma descrita na Escritura de Emissão de Debênture. |
| Garantias Reais Imobiliárias | Não há.  |

**CCI 002**

|  |  |
| --- | --- |
| **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI**  | **LOCAL E DATA DE EMISSÃO**: São Paulo, 18/06/2021. |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **SÉRIE** | BS03 | **NÚMERO** | 002 | **TIPO DE CCI** | INTEGRAL |
| **1. EMISSORA** |
| RAZÃO SOCIAL: **BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.** |
| CNPJ/ME: 35.082.277/0001-95 |
| ENDEREÇO: Rua Fidencio Ramos, nº 195, 14º andar, sala 141, Vila Olímpia  |
| CEP | 04.551-010 | CIDADE | São Paulo | UF | SP |

|  |
| --- |
| **2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE** |
| RAZÃO SOCIAL: **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** |
| CNPJ/ME: 15.227.994.0004-01  |
| ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, Conj. 1401  |
| CEP | 04534-002  | CIDADE | São Paulo | UF | SP |

|  |
| --- |
| **3. DEVEDORA** |
| RAZÃO SOCIAL: **MELCHIORETTO SANDRI ENGENHARIA S.A.**  |
| CNPJ/ME: 05.289.609/0001-46 |
| ENDEREÇO: Alameda Bela Aliança, n° 250, Jardim América |
| CEP | 89.160-172 | CIDADE | Rio do Sul | UF | SC |

|  |
| --- |
| **4. TÍTULO**  |
| *Escritura da 1ª Emissão de Debênture Simples, não Conversível em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Fidejussória Adicional, sem Garantia Real Imobiliária, em 04 (quatro) Séries, para Colocação Privada, da Melchioretto Sandri Engenharia S.A.*,firmado em 18 de junho de 2021, no valor de R$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) (“Escritura de Emissão de Debênture”). |

|  |
| --- |
| **5. VALOR TOTAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:** R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais); |

|  |
| --- |
| **6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS** |
| Empreendimento | Matrícula | Cartório de Registro de Imóveis | Endereço Completo com CEP |
| Green Coast Residence | 31.135 | Cartório de Registro de Imóveis de Indaial/SC | Rua Sergipe, SN, Bairro dos Estados, Indaial, SC CEP: 89086-790 |
| Perequê Home Park | 19.028 | Ofício de Registro de Imóveis Franciny Beatriz de Abreu de Porto Belo/SC | Avenida Jose Neoli Cruz, 604, Bairro Alto Perequê, Porto Belo, SC CEP: 89210-000  |
| Residencial MS Spazio Vitta | 63.550 | Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Sul/SC | Estrada Blumenau, SN, Bairro Bremer, Rio do Sul, CEP: 89161-000 |

|  |  |
| --- | --- |
| **7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO** |  |
| Prazo Total | 2.587 (dois mil, quinhentos e oitenta e sete) dias. |
| Valor de Principal | R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais). |
| Remuneração | A Debênture ou seu saldo, conforme o caso, será ajustada monetariamente pela variação do Índice de Preços ao Consumidor – Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, acrescida dos juros remuneratórios equivalentes a 10% (dez por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis (“Remuneração”). A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o valor nominal unitário da Debênture desde a primeira data de integralização da Debênture, até a data do seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula definida na Escritura de Emissão de Debênture, e respeitado o Período de Carência.  |
| Data de Vencimento Final | 18 de julho de 2028. |
| Resgate Antecipado Facultativo e Amortização Extraordinária Facultativa | Admitida a realização de resgate antecipado facultativo total ou amortização extraordinária facultativa parcial da Debênture em circulação, nos termos da Escritura de Emissão de Debênture.  |
| Aquisição Facultativa | Não é admitida a aquisição facultativa da Debênture. |
| Encargos Moratórios | Multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sobre o montante assim devido. |
| Periodicidade de Pagamento | Respeitado o Período de Carência, o saldo do valor nominal unitário da Debênture será amortizado e os valores devidos a título de remuneração serão pagos em parcelas mensais, de acordo com os valores e datas indicados na tabela constante do Anexo I da Escritura de Emissão de Debênture. |
| Local de Pagamento | Na forma descrita na Escritura de Emissão de Debênture. |
| Garantias Reais Imobiliárias | Não há.  |

**CCI 003**

|  |  |
| --- | --- |
| **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI**  | **LOCAL E DATA DE EMISSÃO**: São Paulo, 18/06/2021. |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **SÉRIE** | BS03 | **NÚMERO** | 003 | **TIPO DE CCI** | INTEGRAL |
| **1. EMISSORA** |
| RAZÃO SOCIAL: **BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.** |
| CNPJ/ME: 35.082.277/0001-95 |
| ENDEREÇO: Rua Fidencio Ramos, nº 195, 14º andar, sala 141, Vila Olímpia  |
| CEP | 04.551-010 | CIDADE | São Paulo | UF | SP |

|  |
| --- |
| **2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE** |
| RAZÃO SOCIAL: **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** |
| CNPJ/ME: 15.227.994.0004-01  |
| ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, Conj. 1401  |
| CEP | 04534-002  | CIDADE | São Paulo | UF | SP |

|  |
| --- |
| **3. DEVEDORA** |
| RAZÃO SOCIAL: **MELCHIORETTO SANDRI ENGENHARIA S.A.**  |
| CNPJ/ME: 05.289.609/0001-46 |
| ENDEREÇO: Alameda Bela Aliança, n° 250, Jardim América |
| CEP | 89.160-172 | CIDADE | Rio do Sul | UF | SC |

|  |
| --- |
| **4. TÍTULO**  |
| *Escritura da 1ª Emissão de Debênture Simples, não Conversível em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Fidejussória Adicional, sem Garantia Real Imobiliária, em 04 (quatro) Séries, para Colocação Privada, da Melchioretto Sandri Engenharia S.A.*,firmado em 18 de junho de 2021, no valor de R$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) (“Escritura de Emissão de Debênture”). |

|  |
| --- |
| **5. VALOR TOTAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:** R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais); |

|  |
| --- |
| **6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS** |
| Empreendimento | Matrícula | Cartório de Registro de Imóveis | Endereço Completo com CEP |
| Green Coast Residence | 31.135 | Cartório de Registro de Imóveis de Indaial/SC | Rua Sergipe, SN, Bairro dos Estados, Indaial, SC CEP: 89086-790 |
| Perequê Home Park | 19.028 | Ofício de Registro de Imóveis Franciny Beatriz de Abreu de Porto Belo/SC | Avenida Jose Neoli Cruz, 604, Bairro Alto Perequê, Porto Belo, SC CEP: 89210-000  |
| Residencial MS Spazio Vitta | 63.550 | Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Sul/SC | Estrada Blumenau, SN, Bairro Bremer, Rio do Sul, CEP: 89161-000 |

|  |  |
| --- | --- |
| **7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO** |  |
| Prazo Total | 2.587 (dois mil, quinhentos e oitenta e sete) dias. |
| Valor de Principal | R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais). |
| Remuneração | A Debênture ou seu saldo, conforme o caso, será ajustada monetariamente pela variação do Índice de Preços ao Consumidor – Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, acrescida dos juros remuneratórios equivalentes a 10% (dez por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis (“Remuneração”). A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o valor nominal unitário da Debênture desde a primeira data de integralização da Debênture, até a data do seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula definida na Escritura de Emissão de Debênture, e respeitado o Período de Carência.  |
| Data de Vencimento Final | 18 de julho de 2028. |
| Resgate Antecipado Facultativo e Amortização Extraordinária Facultativa | Admitida a realização de resgate antecipado facultativo total ou amortização extraordinária facultativa parcial da Debênture em circulação, nos termos da Escritura de Emissão de Debênture.  |
| Aquisição Facultativa | Não é admitida a aquisição facultativa da Debênture. |
| Encargos Moratórios | Multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sobre o montante assim devido. |
| Periodicidade de Pagamento | Respeitado o Período de Carência, o saldo do valor nominal unitário da Debênture será amortizado e os valores devidos a título de remuneração serão pagos em parcelas mensais, de acordo com os valores e datas indicados na tabela constante do Anexo I da Escritura de Emissão de Debênture. |
| Local de Pagamento | Na forma descrita na Escritura de Emissão de Debênture. |
| Garantias Reais Imobiliárias | Não há.  |

**CCI 004**

|  |  |
| --- | --- |
| **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI**  | **LOCAL E DATA DE EMISSÃO**: São Paulo, 18/06/2021. |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **SÉRIE** | BS03 | **NÚMERO** | 004 | **TIPO DE CCI** | INTEGRAL |
| **1. EMISSORA** |
| RAZÃO SOCIAL: **BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.** |
| CNPJ/ME: 35.082.277/0001-95 |
| ENDEREÇO: Rua Fidencio Ramos, nº 195, 14º andar, sala 141, Vila Olímpia  |
| CEP | 04.551-010 | CIDADE | São Paulo | UF | SP |

|  |
| --- |
| **2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE** |
| RAZÃO SOCIAL: **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** |
| CNPJ/ME: 15.227.994.0004-01  |
| ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, Conj. 1401  |
| CEP | 04534-002  | CIDADE | São Paulo | UF | SP |

|  |
| --- |
| **3. DEVEDORA** |
| RAZÃO SOCIAL: **MELCHIORETTO SANDRI ENGENHARIA S.A.**  |
| CNPJ/ME: 05.289.609/0001-46 |
| ENDEREÇO: Alameda Bela Aliança, n° 250, Jardim América |
| CEP | 89.160-172 | CIDADE | Rio do Sul | UF | SC |

|  |
| --- |
| **4. TÍTULO**  |
| *Escritura da 1ª Emissão de Debênture Simples, não Conversível em Ações, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Fidejussória Adicional, sem Garantia Real Imobiliária, em 04 (quatro) Séries, para Colocação Privada, da Melchioretto Sandri Engenharia S.A.*,firmado em 18 de junho de 2021, no valor de R$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) (“Escritura de Emissão de Debênture”). |

|  |
| --- |
| **5. VALOR TOTAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:** R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais); |

|  |
| --- |
| **6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS** |
| Empreendimento | Matrícula | Cartório de Registro de Imóveis | Endereço Completo com CEP |
| Green Coast Residence | 31.135 | Cartório de Registro de Imóveis de Indaial/SC | Rua Sergipe, SN, Bairro dos Estados, Indaial, SC CEP: 89086-790 |
| Perequê Home Park | 19.028 | Ofício de Registro de Imóveis Franciny Beatriz de Abreu de Porto Belo/SC | Avenida Jose Neoli Cruz, 604, Bairro Alto Perequê, Porto Belo, SC CEP: 89210-000  |
| Residencial MS Spazio Vitta | 63.550 | Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Sul/SC | Estrada Blumenau, SN, Bairro Bremer, Rio do Sul, CEP: 89161-000 |

|  |  |
| --- | --- |
| **7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO** |  |
| Prazo Total | 2.587 (dois mil, quinhentos e oitenta e sete) dias. |
| Valor de Principal | R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais). |
| Remuneração | A Debênture ou seu saldo, conforme o caso, serão ajustadas monetariamente pela variação do Índice de Preços ao Consumidor – Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, acrescida dos juros remuneratórios equivalentes a 10% (dez por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis (“Remuneração”). A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o valor nominal unitário da Debênture desde a primeira data de integralização da Debênture, até a data do seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula definida na Escritura de Emissão de Debênture, e respeitado o Período de Carência.  |
| Data de Vencimento Final | 18 de julho de 2028. |
| Resgate Antecipado Facultativo e Amortização Extraordinária Facultativa | Admitida a realização de resgate antecipado facultativo total ou amortização extraordinária facultativa parcial da Debênture em circulação, nos termos da Escritura de Emissão de Debênture.  |
| Aquisição Facultativa | Não é admitida a aquisição facultativa da Debênture. |
| Encargos Moratórios | Multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sobre o montante assim devido. |
| Periodicidade de Pagamento | Respeitado o Período de Carência, o saldo do valor nominal unitário da Debênture será amortizado e os valores devidos a título de remuneração serão pagos em parcelas mensais, de acordo com os valores e datas indicados na tabela constante do Anexo I da Escritura de Emissão de Debênture. |
| Local de Pagamento | Na forma descrita na Escritura de Emissão de Debênture. |
| Garantias Reais Imobiliárias | Não há.  |

**ANEXO II**

**FLUXO DE PAGAMENTOS DOS CRI**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Data de Aniversário** | **Mês** | **Juros Remuneratórios** | **Amortização (%)** |
| 20/08/2021 | 1 | Sim | 0,0000% |
| 20/09/2021 | 2 | Sim | 0,0000% |
| 20/10/2021 | 3 | Sim | 0,0000% |
| 22/11/2021 | 4 | Sim | 0,0000% |
| 20/12/2021 | 5 | Sim | 0,0000% |
| 20/01/2022 | 6 | Sim | 0,0000% |
| 21/02/2022 | 7 | Sim | 0,0000% |
| 21/03/2022 | 8 | Sim | 0,0000% |
| 20/04/2022 | 9 | Sim | 0,0000% |
| 20/05/2022 | 10 | Sim | 0,0000% |
| 20/06/2022 | 11 | Sim | 0,0000% |
| 20/07/2022 | 12 | Sim | 0,0000% |
| 22/08/2022 | 13 | Sim | 0,0000% |
| 20/09/2022 | 14 | Sim | 0,0000% |
| 20/10/2022 | 15 | Sim | 0,0000% |
| 21/11/2022 | 16 | Sim | 0,0000% |
| 20/12/2022 | 17 | Sim | 0,0000% |
| 20/01/2023 | 18 | Sim | 0,0000% |
| 20/02/2023 | 19 | Sim | 0,0000% |
| 20/03/2023 | 20 | Sim | 0,0000% |
| 20/04/2023 | 21 | Sim | 0,0000% |
| 22/05/2023 | 22 | Sim | 0,0000% |
| 20/06/2023 | 23 | Sim | 0,0000% |
| 20/07/2023 | 24 | Sim | 0,0000% |
| 21/08/2023 | 25 | Sim | 1,3061% |
| 20/09/2023 | 26 | Sim | 1,3340% |
| 20/10/2023 | 27 | Sim | 1,3628% |
| 20/11/2023 | 28 | Sim | 1,3926% |
| 20/12/2023 | 29 | Sim | 1,4236% |
| 22/01/2024 | 30 | Sim | 1,4557% |
| 20/02/2024 | 31 | Sim | 1,4889% |
| 20/03/2024 | 32 | Sim | 1,5235% |
| 22/04/2024 | 33 | Sim | 1,5594% |
| 20/05/2024 | 34 | Sim | 1,5967% |
| 20/06/2024 | 35 | Sim | 1,6356% |
| 22/07/2024 | 36 | Sim | 1,6760% |
| 20/08/2024 | 37 | Sim | 1,7182% |
| 20/09/2024 | 38 | Sim | 1,7622% |
| 21/10/2024 | 39 | Sim | 1,8081% |
| 20/11/2024 | 40 | Sim | 1,8561% |
| 20/12/2024 | 41 | Sim | 1,9062% |
| 20/01/2025 | 42 | Sim | 1,9588% |
| 20/02/2025 | 43 | Sim | 2,0139% |
| 20/03/2025 | 44 | Sim | 2,0716% |
| 21/04/2025 | 45 | Sim | 2,1323% |
| 20/05/2025 | 46 | Sim | 2,1962% |
| 20/06/2025 | 47 | Sim | 2,2634% |
| 21/07/2025 | 48 | Sim | 2,3343% |
| 20/08/2025 | 49 | Sim | 2,4091% |
| 22/09/2025 | 50 | Sim | 2,4883% |
| 20/10/2025 | 51 | Sim | 2,5721% |
| 20/11/2025 | 52 | Sim | 2,6611% |
| 22/12/2025 | 53 | Sim | 2,7556% |
| 20/01/2026 | 54 | Sim | 2,8563% |
| 20/02/2026 | 55 | Sim | 2,9637% |
| 20/03/2026 | 56 | Sim | 3,0786% |
| 20/04/2026 | 57 | Sim | 3,2017% |
| 20/05/2026 | 58 | Sim | 3,3340% |
| 22/06/2026 | 59 | Sim | 3,4765% |
| 20/07/2026 | 60 | Sim | 3,6304% |
| 20/08/2026 | 61 | Sim | 3,7972% |
| 21/09/2026 | 62 | Sim | 3,9786% |
| 20/10/2026 | 63 | Sim | 4,1765% |
| 20/11/2026 | 64 | Sim | 4,3932% |
| 21/12/2026 | 65 | Sim | 4,6318% |
| 20/01/2027 | 66 | Sim | 4,8954% |
| 22/02/2027 | 67 | Sim | 5,1885% |
| 22/03/2027 | 68 | Sim | 5,5160% |
| 20/04/2027 | 69 | Sim | 5,8846% |
| 20/05/2027 | 70 | Sim | 6,3024% |
| 21/06/2027 | 71 | Sim | 6,7800% |
| 20/07/2027 | 72 | Sim | 7,3311% |
| 20/08/2027 | 73 | Sim | 7,9741% |
| 20/09/2027 | 74 | Sim | 8,7342% |
| 20/10/2027 | 75 | Sim | 9,6464% |
| 22/11/2027 | 76 | Sim | 10,7614% |
| 20/12/2027 | 77 | Sim | 12,1553% |
| 20/01/2028 | 78 | Sim | 13,9476% |
| 21/02/2028 | 79 | Sim | 16,3375% |
| 20/03/2028 | 80 | Sim | 19,6836% |
| 20/04/2028 | 81 | Sim | 24,7029% |
| 22/05/2028 | 82 | Sim | 33,0689% |
| 20/06/2028 | 83 | Sim | 49,8014% |
| 20/07/2028 | 84 | Sim | 100,0000% |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

**ANEXO III**

**DESPESAS DA OPERAÇÃO**



**ANEXO IV**

**DECLARAÇÃO DA EMISSORA PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/04**

*[Documento aposto na versão original]*

**ANEXO V**

**DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/04 E NO ARTIGO 11, INCISO X, DA RESOLUÇÃO CVM 17**

*[Documento aposto na versão original]*

**ANEXO VI**

**DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DA CCI NOS TERMOS DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 23 DA LEI Nº 10.931/04**

*[Documento aposto na versão original]*

**ANEXO VII**

**CRONOGRAMA INDICATIVO DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS**

*[Documento aposto na versão original]*

**ANEXO VIII**

**OUTRAS EMISSÕES COM A ATUAÇÃO DO AGENTE FIDUCIARIO**

*[Documento aposto na versão original]*

**ANEXO IX**

**DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES**

**AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM**

*[Documento aposto na versão original]*

**ANEXO X**

**LISTA DOS EMPREENDIMENTOS VINCULADOS À OPERAÇÃO**

*[Documento aposto na versão original]*

**ANEXO XI**

**DESPESAS REEMBOLSO**

*[Documento aposto na versão original]*

**ANEXO XII**

**DECLARAÇÃO DA EMISSORA RELATIVA ÀS DESPESAS OBJETO DE REEMBOLSO**

*[Documento aposto na versão original]*

**ANEXO XIII**

**DECLARAÇÃO DA EMISSORA RELATIVA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

*[Documento aposto na versão original]*