

**PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 131ª, 132ª, 133ª e 134ª SÉRIES DA 4ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA GAIA SECURITIZADORA S.A.**

**I - PARTES:**

Pelo presente instrumento particular, as partes:

**GAIA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, localizada na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 633, 8º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04544-050, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.587.384/0001-30, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, atuando através de sua filial, localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, sala 1.401, 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 em conjunto simplesmente como "Partes" e, individualmente, se indistintamente, simplesmente como "Parte";

**II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

(i) a Emissora pactuou a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 131ª, 132ª, 133ª e 134ª séries de sua 4ª Emissão ("CRI"), conforme "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 131ª, 132ª, 133ª e 134ª Séries da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários Da Gaia Securitizadora S.A.", celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário em 29 de novembro de 2019 ("Termo de Securitização");

(ii) os CRI foram objeto de distribuição ao mercado de capitais nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Oferta Restrita");

(iii) em 22 de janeiro de 2020 os titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral ("AGT") aprovaram, entre outros, a alteração do Termo de Securitização de forma a alterar a data base para início do cálculo da Remuneração, decidindo que os referidos juros remuneratórios passariam

DS  
CAB

DS  
LD

DS  
MGF

DS  
RS

DS  
GP

a incidir a partir da primeira integralização dos CRI, qual seja, o dia 13 de dezembro de 2019; e

(iv) as Partes desejam aditar o Termo de Securitização para atender às deliberações tomadas na AGT.

RESOLVEM as Partes firmar o presente “Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 131<sup>a</sup>, 132<sup>a</sup>, 133<sup>a</sup> e 134<sup>a</sup> Séries da 4<sup>a</sup> Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Gaia Securitizadora S.A.” (“Primeiro Aditamento”), mediante as seguintes cláusulas e condições.

### III - CLÁUSULAS:

#### CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS ALTERAÇÕES

1.1. **Alteração da Cláusula 1.1. do Termo de Securitização:** Por esse Primeiro Aditamento a Cláusula 1.1. passando o referido dispositivo a ter a seguinte nova redação:

“Preço de Integralização”: O preço de integralização dos CRI no âmbito da Emissão, correspondente ao respectivo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, calculada de forma pro rata temporis, desde a primeira data de integralização dos CRI até a data da sua efetiva integralização, de acordo com o presente Termo de Securitização;

1.2. **Alteração da Cláusula 6.1. do Termo de Securitização:** Por esse Primeiro Aditamento a Cláusula 6.1. fica alterada de forma a prever que o início de cálculo da Remuneração iniciar-se-á a partir da primeira integralização dos CRI, passando o referido dispositivo a ter a seguinte nova redação:

"6.1 **Cálculo da Remuneração dos CRI:** A Remuneração dos CRI será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o respectivo Valor Nominal Unitário, ou sobre o saldo do respectivo Valor Nominal Unitário, conforme o caso, desde a primeira data de integralização dos CRI ou da última Data de Pagamento da Remuneração, até a Data de Pagamento da Remuneração subsequente, conforme o caso, de acordo com a fórmula abaixo:

DS  
CAB

DS  
LD

DS  
MGF

DS  
RS

DS  
GP

$J_i = VN_b \times (\text{Fator Juros} - 1)$ , onde:

$J_i$  = valor unitário de juros, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$VN_b$  = Valor Nominal Unitário na primeira data de integralização dos CRI, ou saldo do Valor Nominal Unitário após uma amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, de acordo com a fórmula abaixo:

$$\text{FatorJuros} = \text{FatorDI} \times \text{FatorSpread}$$

Fator DI = Produtório das Taxas DI da primeira data de integralização dos CRI, incorporação ou última Data de Pagamento da Remuneração, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento. O Fator DI é apurado de acordo com a fórmula:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n (1 + \text{TDI}_k)$$

Sendo que:

$n$  = Número de Taxas DI utilizadas;

$K$  = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 até  $n$ ;

$\text{TDI}_k$  = Taxa DI, expressa ao dia, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada conforme fórmula:

DS  
CAB

DS  
LD

DS  
MGF

DS  
RS

DS  
GP

$$TDI_k = \left( \frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Sendo que:

DI<sub>k</sub> = Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais. Para efeito de cálculo da Remuneração devida na data "D", será utilizada na data "D-1" a Taxa DI divulgada na data "D-3", sendo cada "D" um dia útil.

Fator Spread = Fator de "Spread", calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$\text{FatorSpread} = \left\{ \left[ \left( \frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right] \right\}$$

Sendo que:

Spread = 1,0000 (um inteiro) para os CRI Seniores, 3,4000 (três inteiros e quatro mil décimos de milésimos) para os CRI Mezanino 1, 6,0000 (seis inteiros) para os CRI Mezanino 2 e 8,0000 (oito inteiros) para os CRI Juniores; e

DP = Dias Úteis entre a primeira data de integralização dos CRI, ou a última Data de Pagamento da Remuneração ou data de incorporação da Remuneração, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro."

**1.2. Ajustes das características dos CRI:** afim de refletir o valor e quantidades liquidadas, Pu inicial e Quantidades devem ser considerados na forma e quantidades descritas no quadro abaixo, o valor total da emissão é de R\$ 105.817.179,65 (Cento e Cinco Milhões e Oitocentos e Dezesete Mil e Cento e Setenta e Nove Reais e Sessenta e Cinco Centavos):

Série Sênior Série Nº: 131	Quantidades	Valor Emissão	PU
-------------------------------	-------------	---------------	----

DS  
CAB

DS  
W

DS  
MGF

DS  
RS

DS  
GP

19K1139473	74.072,0	74.072.000,00	1.000,00
<b>Série Mezanino I</b> Série Nº 132	<b>Quantidades</b>	<b>Valor Emissão</b>	<b>PU</b>
19K1139655	10.581,0	10.581.740,67	1.000,07
<b>Série Mezanino II</b> Série Nº 133	<b>Quantidades</b>	<b>Valor Emissão</b>	<b>PU</b>
19K1139656	3.174,0	3.174.539,58	1.000,17
<b>Série Subordinada</b> Série Nº 134	<b>Quantidades</b>	<b>Valor Emissão</b>	<b>PU</b>
19K1139657	17.988,0	17.988.899,40	1.000,05

## CLÁUSULA SEGUNDA - DAS RATIFICAÇÕES E DA CONSOLIDAÇÃO

2.1 Ratificações: Ficam ratificadas, nos termos em que se encontram redigidas, todas as demais cláusulas, itens, características e condições estabelecidas no Termo de Securitização e Anexos, que não tenham sido expressamente alteradas por este Primeiro Aditamento, passando o Termo de Securitização a ter a versão consolidada conforme Anexo A ao presente Primeiro Aditamento.

## CLÁUSULA TERCEIRA - DISPOSIÇÕES GERAIS

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

3.2. Foro: As partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Primeiro Aditamento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

3.3. Lei: O presente Primeiro Aditamento é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

E por estarem assim justas e contratadas, firmam este Primeiro Aditamento em 2 (duas) vias de igual teor e forma e para o mesmo fim, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo.

São Paulo, 22 de janeiro de 2020.

(as assinaturas seguem nas próximas páginas)

DS  
CAB

DS  
LD

DS  
MGF

DS  
RS

DS  
GP

(Página de assinatura 1/2 do “Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 131<sup>a</sup>, 132<sup>a</sup>, 133<sup>a</sup> e 134<sup>a</sup> Séries da 4<sup>a</sup> Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Gaia Securitizadora S.A.”, celebrado entre a Gaia Securitizadora S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos E Valores Mobiliários Ltda.)

DocuSigned by:  
*Lucas Drummond*  
87CE941434BB4BC...

DocuSigned by:  
*Rodrigo Sleyton*  
B3CD47AEC3A9402...

**GAIA SECURITIZADORA S.A.**

*Emissora*

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

(Página de assinatura 2/2 do “Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 131ª, 132ª, 133ª e 134ª Séries da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Gaia Securitizadora S.A.”, celebrado entre a Gaia Securitizadora S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos E Valores Mobiliários Ltda.)

DocuSigned by:

Carlos Alberto Bacha

0E29090A518A43D

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Agente Fiduciário

Nome:

Cargo:

**TESTEMUNHAS:**

DocuSigned by:

Mathews Gomes Faria

3A570DEECFA2430...

Nome:

CPF/MF nº:

DocuSigned by:

GABRIELA PRADO

3B8FA07A1AF9430...

Nome:

CPF/MF nº:

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**

**DAS 131<sup>a</sup>, 132<sup>a</sup>, 133<sup>a</sup> E 134<sup>a</sup> SÉRIES DA 4<sup>a</sup> EMISSÃO DA**

**GAIASEC**

**GAIA SECURITIZADORA S.A.**

Companhia Aberta

CNPJ/ME nº 07.587.384/0001-30

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**

CNPJ/ME nº 15.227.994/0004-01



## TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 131<sup>a</sup>, 132<sup>a</sup>, 133<sup>a</sup> E 134<sup>a</sup> SÉRIES DA 4<sup>a</sup> EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA GAIA SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

**GAIA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Ministro Jesuino Cardoso, nº 633, 8º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04544-051, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob nº 07.587.384/0001-30, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, atuando através de sua filial, localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, sala 1.401, 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”).

Quando referidos em conjunto, a Emissora e o Agente Fiduciário serão denominados “Partes” e, individualmente, “Parte”.

Celebram o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 131<sup>a</sup>, 132<sup>a</sup>, 133<sup>a</sup> E 134<sup>a</sup> Séries da 4<sup>a</sup> Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Gaia Securtizadora S/A*” (“Termo” ou “Termo de Securitização”), que prevê a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários pela Emissora (“CRI”), nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei nº 9.514”), e da Instrução nº 414, da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada (“Instrução CVM 414”), o qual será regido pelas cláusulas a seguir:

### CLÁUSULA I - DEFINIÇÕES, PRAZO E AUTORIZAÇÃO

1.1. Definições: Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo, terão o significado previsto abaixo; e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

“Agente Escriturador”: **BANCO BRADESCO S.A.**, instituição financeira, inscrita no

CNPJ/ME sob o nº 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, CEP: 06029-900, responsável pela prestação dos serviços de escrituração;

“Agente Fiduciário”: A SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;

“Alienações Fiduciárias”: São as garantias pactuadas em cada um dos Contratos Imobiliários, que incluem, em relação a cada Contrato Imobiliário, a alienação fiduciária de imóvel(is);

“Amortização dos CRI Juniores”: A amortização dos CRI Juniores, nos termos do item 7.2.1. deste Termo de Securitização;

“Amortização Extraordinária”: A amortização extraordinária dos CRI, nos termos do item 7.3. deste Termo de Securitização;

“Amortização Extraordinária Conjunta CRI Seniores e CRI Mezanino 1”: A amortização extraordinária conjunta dos CRI Seniores e dos CRI Mezanino 1, nos termos do item 7.5. deste Termo de Securitização;

“Amortização Extraordinária Conjunta CRI Seniores, CRI Mezanino 1 e CRI Mezanino 2”: A amortização extraordinária conjunta dos CRI Seniores, dos CRI Mezanino 1 e dos CRI Mezanino 2, nos termos do item 7.6. deste Termo de Securitização;

“Amortização Extraordinária CRI Mezanino 2”: A amortização extraordinária dos CRI, nos termos do item 7.4. deste Termo de Securitização;

“Amortização Programada”: A amortização programada dos CRI nos termos do item 6.2. deste Termo de Securitização;

“Anexos”: Os anexos ao presente Termo de Securitização, cujos termos são parte integrante e complementar deste Termo de Securitização, para todos os fins e efeitos de direito;

“Aplicações Financeiras Permitidas”:

A aplicação em (i) cotas de fundos de investimento classificados nas categoria “Renda Fixa - Curto Prazo” ou “Renda Fixa - Simples”, de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo BACEN; (ii) certificados de depósito bancário com liquidez diária emitidos por instituições financeiras de primeira linha; ou (iii) títulos públicos federais ou operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais, sendo certo que todas as aplicações aqui mencionadas deverão ser resgatadas de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta Centralizadora;

“Assembleia Geral” ou “Assembleia”:

A assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula XII deste Termo de Securitização;

“B3”:

A **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO**, inclusive o segmento CETIP UTM, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25;

“BACEN”:

O Banco Central do Brasil;

“Banco Liquidante”:

O **BANCO BRADESCO S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, CEP 06029-900, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12;

“Boletins de Subscrição”:

Os boletins de subscrição por meio do qual os Investidores subscreverão CRI;

- “Brasil”** ou **“País”**: A República Federativa do Brasil;
- “Cascata de Pagamentos”**: É a ordem de pagamento prevista no item 7.1. desse Termo;
- “CCI”**: As cédulas de crédito imobiliário integrais, com garantia real, representativas dos Créditos Imobiliários, emitidas pela Cedente, conforme indicadas no Anexo VI do presente Termo;
- “Cedente”** ou **“Cyrela”**: **CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 01, parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 73.178.600/0001-18;
- “Condições Precedentes”**: Significam as condições precedente para o pagamento do Valor de Cessão líquido à Cedente, que são:
- a) depósito das CCI na B3 em nome da Securitizadora com a efetiva formalização da transferência das CCI à Securitizadora junto à B3;
  - b) perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação, pelo assessor legal da Oferta, dos poderes dos respectivos signatários dessas partes e todas as atas de reuniões de sócios necessárias para tanto, observado o disposto na alínea “c”, abaixo;
  - c) obtenção de todas as atas das aprovações societárias necessárias para a formalização dos Documentos da Operação pela Cedente;

- d) registro do Termo de Securitização e custódia das CCI junto à Instituição Custodiante, com a respectiva instituição do regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários;
- e) prenotação das CCI nos respectivos cartórios de registro de imóveis competentes;
- f) registro para colocação e negociação dos CRI junto à B3;
- g) subscrição e integralização da totalidade dos CRI;
- h) não verificação de que quaisquer declarações dadas no Contrato de Cessão de Créditos e nos demais Documentos da Operação sejam incorretas, inverídicas, inválidas, incompletas, imprecisas ou tenham sido modificadas;
- i) encaminhamento, pelo assessor legal, e aceitação pela Securitizadora e pelo Coordenador Líder, da opinião legal referente aos Documentos da Operação e à Oferta Restrita emitida pelo assessor legal; e
- j) não ocorrência de qualquer das hipóteses de inadimplemento pela Cedente no âmbito dos Documentos da Operação.

“CETIP21”:

O CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

“Devedores”:

Os devedores dos Créditos Imobiliários;

“CMN”:

O Conselho Monetário Nacional;

- “CNPJ/ME”: O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;
- “Código Civil”: A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
- “Código de Processo Civil”: A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;
- “COFINS”: A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;
- “Conta Centralizadora”: A conta corrente de titularidade da Emissora mantida junto ao Banco Bradesco S.A., acima qualificado, sob o nº 8150-7, agência 3391-0, na qual serão depositados os Créditos Imobiliários;
- “Contrato de Cessão de Créditos”: O *“Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”*, celebrado em 29 de novembro de 2019, entre a Cedente e a Emissora;
- “Contrato de Distribuição”: O *“Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, Sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 131ª, 132ª, 133ª e 134ª Séries da 4ª Emissão da Gaia Securitizadora S.A.”*, celebrado em 29 de novembro de 2019, entre a Emissora, o Coordenador Líder e a Cyrela;
- “Contratos Imobiliários”: Significam os contratos de financiamento imobiliário, os contratos de financiamento com garantia imobiliária, e os contratos de cessão de créditos imobiliários oriundos de cédulas de crédito bancário e/ou contratos de financiamento imobiliário com garantia imobiliária;
- “Coordenador Líder”: **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, inscrita no

CNPJ/MF nº 03.751.794/0001-13, com sede na Rua Joaquim Floriano nº 100, 5º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;

“Créditos do Patrimônio Separado”:

A composição do Patrimônio Separado representada (i) pelos Créditos Imobiliários; e (ii) pelas respectivas Aliações Fiduciárias;

“Créditos Imobiliários”:

Os créditos imobiliários oriundos dos Contratos Imobiliários, cedidos pela Cedente à Emissora por meio do Contratos de Cessão de Créditos, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, seguros (caso estejam previstos nos Contratos Imobiliários), indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos Imobiliários, conforme indicados no Anexo I ao Contrato de Cessão;

“CRI em Circulação”:

Para fins de quórum, a totalidade dos CRI Seniores, CRI Mezanino I, CR Mezanino II e CRI Juniores em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora e/ou a Cedente possuir em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus respectivos controladores ou de qualquer de suas respectivas controladas ou coligadas, dos fundos de investimento administrados por sociedades integrantes do grupo econômico da Emissora e/ou da Cedente ou que tenham suas carteiras geridas por sociedades integrantes do grupo econômico da Emissora e/ou da Cedente, bem como dos respectivos diretores, conselheiros e respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau das pessoas acima mencionadas;

“CRI Seniores”:

São os CRI da 131ª Série da 4ª Emissão da Emissora;

“ <u>CRI Mezanino 1</u> ”:	São os CRI da 132ª Série da 4ª Emissão da Emissora;
“ <u>CRI Mezanino 2</u> ”:	São os CRI da 133ª Série da 4ª Emissão da Emissora;
“ <u>CRI Juniores</u> ”:	São os CRI da 134ª Série da 4ª Emissão da Emissora;
“ <u>CRI</u> ”:	Em conjunto, os CRI Seniores, CRI Mezanino 1, CRI Mezanino 2 e os CRI Juniores da presente emissão, emitidos pela Emissora com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514;
“ <u>CSLL</u> ”:	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;
“ <u>Custodiante</u> ” ou “ <u>Instituição Custodiante</u> ”:	<b>A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.</b> , sociedade anônima, com filial na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de instituição custodiante das CCI;
“ <u>CVM</u> ”:	A Comissão de Valores Mobiliários;
“ <u>Data Aceleração CRI Mezanino 1</u> ”:	10 de março de 2025
“ <u>Data Aceleração CRI Mezanino 2</u> ”:	10 de setembro de 2024
“ <u>Data da Primeira Integralização</u> ”:	A data em que irá ocorrer a primeira integralização dos CRI pelos subscritores;
“ <u>Data de Emissão</u> ”:	A data de emissão dos CRI, qual seja, 29 de novembro de 2019;
“ <u>Data de Pagamento da Remuneração</u> ”:	As datas previstas para o pagamento da Remuneração dos CRI, conforme constantes do Anexo I ao presente Termo de

Securitização;

- “Data de Vencimento”: A data de vencimento efetiva dos CRI Seniores, qual seja, 10 de janeiro de 2027, ou, a data de vencimento efetiva dos CRI Mezanino 1, qual seja, 10 de janeiro de 2027, ou, a data de vencimento efetiva dos CRI Mezanino II, qual seja 10 de fevereiro de 2025 ou, a data de vencimentos efetiva dos CRI Juniores, qual seja 10 de dezembro de 2028;
- “Decreto 6.306”: O Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado;
- “Despesas”: Todas e quaisquer despesas descritas na Cláusula XIV deste Termo de Securitização;
- “Dia Útil” ou “Dias Úteis” e “Prorrogação de Prazos”: Qualquer dia que não seja sábado, domingo, dia declarado como feriado;
- “Documentos da Operação”: Quando mencionados em conjunto, os instrumentos pelos quais as CCI foram emitidas e transferidas à Securitizadora, os Contratos Imobiliários, o Contrato de Cessão de Créditos, o Contrato de Distribuição, os Boletins de Subscrição e este Termo de Securitização;
- “Emissão”: A presente emissão dos CRI das 131<sup>a</sup>, 132<sup>a</sup>, 133<sup>a</sup> e 134<sup>a</sup> Séries da 4<sup>a</sup> Emissão da Emissora;
- “Emissora” ou “Securitizadora”: A **GAIA SECURITIZADORA S.A.**, conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
- “Eventos de Recompra Compulsória”: Os eventos de Recompra Compulsória, conforme descritos e caracterizados no Contrato de Cessão de Créditos, que são:
- a) caso seja verificado qualquer vício, incorreção, erro ou inexatidão nas declarações prestadas pela Cedente no item 4.2 do Contrato de Cessão de

Créditos, referentes aos respectivos Créditos Imobiliários, no Contrato de Cessão de Créditos;

- b) em caso de pedido, por parte da Cedente, 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 que, de qualquer forma, afete a legitimidade, existência, exequibilidade, exigibilidade e/ou validade dos Créditos Imobiliários;
- c) vício de originação, invalidade, nulidade, ineficácia ou inexecutabilidade parcial ou total de qualquer dos Documentos da Operação ou Contratos Imobiliários, bem como de seus aditamentos e/ou de quaisquer de suas disposições;
- d) caso qualquer dos Contratos Imobiliários seja, por qualquer motivo ou por qualquer pessoa, resiliado, rescindido ou por qualquer outra forma extinto;
- e) caso quaisquer das declarações, garantias ou informações prestadas pela Cedente no Contrato de Cessão, inclusive aquelas previstas na Cláusula Quarta do Contrato de Cessão de Créditos, provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas ou enganosas em qualquer aspecto que afete as obrigações pecuniárias desse contrato;
- f) caso a Averbação (conforme definida no Contrato de Cessão de Créditos) não seja realizada e comprovada nos prazos estabelecidos na Cláusula 7.1. do Contrato de Cessão de Créditos;

- g) no caso de ser declarada a nulidade ou a ineficácia da Cessão de Créditos (conforme definida no Contrato de Cessão) de Créditos por decisão judicial transitada em julgado ou que não tenha seus efeitos suspensos em até 20 (vinte) dias corridos contados da sua publicação;
- h) caso ocorra o descumprimento de qualquer obrigação assumida pela Cedente no Contrato de Cessão de Créditos;
- i) caso ocorra o descumprimento da obrigação prevista no item 2.6.1. do Contrato de Cessão; e
- j) caso qualquer Alienação Fiduciária de imóveis objeto exclusivamente de incorporação em desenvolvimento ou ainda a ser desenvolvida, e que tenha sido outorgadas pela respectiva incorporadora, não possa ser executada em decorrência dos direitos dos promissários compradores nos termos da Súmula 308 do Superior Tribunal de Justiça.

Caso o Evento de Recompra Compulsória ocorra em razão de determinado Contrato Imobiliário, a Recompra Compulsória será exigível apenas em relação aos Créditos Imobiliários oriundos de tal Contrato Imobiliário.

“Evento de Recompra  
Facultativa”:

O evento de Recompra Facultativa, conforme descrito e caracterizado no Contrato de Cessão de Créditos, que ocorrerá caso, a partir da data de assinatura do Contrato de Cessão de Créditos, venha a ser verificada a mora reiterada dos Devedores, assim considerada a falta de pagamento de 6 (seis) prestações consecutivas ou alternadas de determinado

Contrato Imobiliário (mesmo que quaisquer de tais parcelas tenha sido inadimplida anteriormente à Cessão de Créditos);

- "Evento de Retenção": O evento que retém os valores a serem utilizados para amortização dos CRI Juniores, conforme previsto no item 7.2. desse Termo;
- "Fundo de Despesas": O fundo de despesas no valor equivalente a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), constituído por meio da retenção pela Emissora do Valor da Cessão a ser pago à Cyrela, nos termos do Contrato de Cessão de Créditos, para o pagamento de quaisquer despesas recorrentes ao longo de todo o prazo dos CRI, bem como dos custos de custódia, registro e transferência das CCI;
- "Garantias": As Alienações Fiduciárias;
- "IGP-M/FGV": O Índice Geral de Preços, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
- "Imóveis": São os imóveis vinculados aos Contratos Imobiliários, conforme identificados no Anexo VII;
- "Índice de Senioridade": Conforme definido na Cláusula 7.2;
- "Instrução CVM 414": A Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;
- "Instrução CVM 476": A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
- "Instrução CVM 539": A Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada;
- "Instrução CVM 583": A Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme em vigor;

“ <u>Investidores</u> ” ou “ <u>Titulares de CRI</u> ”:	Os investidores que sejam titulares de CRI;
“ <u>IOF/Câmbio</u> ”:	O Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;
“ <u>IOF/Títulos</u> ”:	O Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;
“ <u>IPCA/IBGE</u> ”:	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
“ <u>IRPJ</u> ”:	O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;
“ <u>IRRF</u> ”:	O Imposto de Renda Retido na Fonte;
“ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ” ou “ <u>Lei nº 6.404</u> ”:	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 8.981</u> ”:	A Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 9.307</u> ”:	A Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada, que dispõe sobre a arbitragem;
“ <u>Lei nº 9.514</u> ”:	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 10.931</u> ”:	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
“ <u>Leis Anticorrupção</u> ”:	A Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015 e, desde que aplicável, a <i>U.S Foreign Corrupt Practice Act of 1977</i> e o <i>UK Bribery Act 2000</i> ;

- “MDA”: O Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, caso venha a suceder o CETIP21 para distribuição primária;
- “Obrigações Garantidas”: Significa a obrigação de pagamento de cada um dos Créditos Imobiliários;
- “Oferta”: A distribuição pública com esforços restritos dos CRI realizada nos termos da Instrução CVM 476, a qual (i) é destinada aos investidores descritos no item 4.2.1. deste Termo; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) não dependerá de prévio registro perante a CVM;
- “Patrimônio Separado”: O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos do Patrimônio Separado, pelas Garantias, pelas CCI, pelo Fundo de Despesas e pela Conta Centralizadora, patrimônio este que não se confunde com o patrimônio comum da Emissora. O Patrimônio Separado destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
- “PIS”: A Contribuição ao Programa de Integração Social;
- “Prazo de Colocação”: O prazo máximo de colocação dos CRI será de 03 (três) meses contado do início da Oferta, podendo ser encerrado quando da ocorrência de uma das seguintes hipóteses: (i) subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores; ou (ii) encerramento da Oferta, a exclusivo critério da Emissora;
- “Preço de Integralização”: O preço de integralização dos CRI no âmbito da Emissão, correspondente ao respectivo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização dos CRI até a data da sua efetiva integralização, de acordo com o

presente Termo de Securitização;

- "Prêmio de Subordinação" É o prêmio a ser pago aos Titulares dos CRI Juniores equivalente ao saldo dos recursos que estejam depositados na Conta Centralizadora após os pagamentos previstos na Cascata de Pagamentos constante da Cláusula 7.1. desse Termo;
- "Recompra Compulsória": A recompra compulsória, parcial ou integral, dos Créditos Imobiliários na hipótese de ocorrência de quaisquer dos Eventos de Recompra Compulsória, no estado em que se encontrarem, mediante o pagamento à Emissora do Valor de Recompra Compulsória, conforme definido no Contrato de Cessão de Créditos, pela Cedente, nos termos do Contrato de Cessão de Créditos;
- "Recompra Facultativa": A faculdade da Cedente de exercer a recompra facultativa parcial dos Créditos Imobiliários, nas hipóteses previstas no Contrato de Cessão de Créditos;
- "Regime Fiduciário": O regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma do artigo 10º da Lei nº 9.514, sobre os Créditos Imobiliários, as Garantias, as CCI, o Fundo de Despesas e a Conta Centralizadora. Os créditos e recursos submetidos ao Regime Fiduciário passarão a constituir o Patrimônio Separado;
- "Remuneração": A remuneração dos CRI, correspondente aos juros remuneratórios mencionados no subitem 8 do item 4.1. deste Termo, calculada de acordo com o item 6.1 deste Termo;
- "Taxa de Administração": A taxa mensal, de administração do Patrimônio Separado, no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), líquida de todos e quaisquer tributos, atualizada anualmente pelo IGP-M/FGV desde a Data de Emissão, calculada *pro rata die* se necessário, a que a Emissora faz jus;

“Taxa DI” ou “Taxa DI-Over”: As taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, “over extra grupo”, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br));

“Termo” ou “Termo de Securitização”: O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 131<sup>a</sup>, 132<sup>a</sup>, 133<sup>a</sup> e 134<sup>a</sup> Séries da 4<sup>a</sup> Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Gaia Securitizadora S.A.;

“Valor da Cessão”: O valor a ser pago pela Emissora à Cedente, pela cessão dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão de Créditos, após o cumprimento das Condições Precedentes;

“Valor Nominal Unitário CRI Seniores”: Na Data de Emissão, o valor correspondente a R\$ 1.000,01 (Um Mil Reais e Um Centavos);

“Valor Nominal Unitário CRI Mezanino I”: Na Data de Emissão, o valor correspondente a R\$ 1.000,07 (Um Mil Reais e Sete Centavos de Real);

“Valor Nominal Unitário CRI Mezanino II”: Na Data de Emissão, o valor correspondente a R\$ 1.000,17 (Um Mil Reais e Dezessete Centavos de Real);

“Valor Nominal Unitário CRI Junior”: Na Data de Emissão, o valor correspondente a R\$ 1.000,05 (Mil Reais e Cinco Centavos de Real);

“Valor Nominal Unitário” ou “Valor Nominal”: Quando denominados em conjunto, o Valor Nominal Unitário CRI Seniores, o Valor Nominal Unitário CRI Mezanino I, o Valor Nominal Unitário CRI Mezanino II e o Valor Nominal

Unitário CRI Juniores;

“Valor Total da Emissão”: Na Data de Emissão, o valor correspondente a R\$ 117.109.654,44 (Cento e Dezessete Milhões e Cento e Nove Mil e Seiscentos e Cinquenta e Quatro Reais e Quarenta e Quatro Centavos);

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

1.3. Aprovação da Emissão: A Emissão deste Termo de Securitização é realizada com base na deliberação tomada em Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 04 de novembro de 2019, cuja ata foi registrada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo.

## **CLÁUSULA II - REGISTROS E DECLARAÇÕES**

2.1. Custodiante: Este Termo e eventuais aditamentos serão registrados junto ao Custodiante, nos termos das declarações constantes do Anexo VI ao presente Termo.

2.2. Objeto da Oferta: Os CRI serão objeto da Oferta.

2.3. Declarações: São apresentadas, nos Anexos II, III, IV, V e VI ao presente Termo, as declarações emitidas pelo Coordenador Líder, pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e pelo Custodiante, respectivamente.

2.4. Registro: Os CRI serão distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder, em regime de melhores esforços de colocação, e depositados eletronicamente pela Emissora:

- (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos CRI realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3; e
- (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21 administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

### CLÁUSULA III - CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

3.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários: Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários cedidos à Emissora nos termos do Contrato de Cessão de Créditos e descritos no Anexo VII, aos CRI objeto desta Emissão, cujas características são descritas na Cláusula Quarta, abaixo, de forma que todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Securitizadora, em conformidade com o presente Termo de Securitização.

### CLÁUSULA IV - CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA

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

CRI Seniores	CRI Mezanino 1
1. Emissão: 4 <sup>a</sup> ;	1. Emissão: 4 <sup>a</sup> ;
2. Série: 131 <sup>a</sup> ;	2. Série: 132 <sup>a</sup> ;
3. Quantidade de CRI Seniores: 74.072 (Setenta e Quatro Mil e Setenta e Dois);	3. Quantidade de CRI Mezanino 1: 10.581 (Dez Mil e Quinhentos e Oitenta e Um);
4. Valor Global da Série: R\$ 74.072.261,89 (Setenta e Quatro Milhões e Setenta e Dois Mil e Duzentos e Sessenta e Um Reais e Oitenta e Nove Centavos de Real), na Data de Emissão;	4. Valor Global da Série: RR\$ 10.581.751,70 (Dez Milhões e Quinhentos e Oitenta e Um Mil e Setecentos e Cinquenta e Um Reais e Setenta Centavos de Real), na Data de Emissão;
5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,01 (Um Mil Reais e Um Centavo), na Data de Emissão;	5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,07 (Um Mil Reais e Sete Centavos de Real), na Data de Emissão;
6. Prazo da Emissão: 2.599 (dois mil, quinhentos e noventa e nove) dias;	6. Prazo da Emissão: 2.599 (dois mil, quinhentos e noventa e nove) dias;

<p>7. Atualização Monetária: Não aplicável para esta série;</p> <p>8. Juros Remuneratórios: a taxa de juros aplicável aos CRI Seniores é correspondente à variação de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de <i>spread</i> de 1% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados nos termos da Cláusula 6.1., abaixo;</p> <p>9. Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: mensal, sendo o primeiro pagamento em 10 de fevereiro de 2020;</p> <p>10. Período de Carência: não há;</p> <p>11. Data do Primeiro Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: 10 de fevereiro de 2020;</p> <p>12. Sistema de Registro, Custódia Eletrônica, Distribuição e Liquidação Financeira: B3;</p> <p>13. Data de Emissão: 29 de novembro de 2019;</p> <p>14. Local de Emissão: São Paulo - SP;</p> <p>15. Data de Vencimento Final: 10 de janeiro de 2027;</p> <p>16. Taxa de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I do Termo de Securitização; e</p>	<p>7. Atualização Monetária: Não aplicável para esta série;</p> <p>8. Juros Remuneratórios: a taxa de juros aplicável aos CRI Seniores é correspondente à variação de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de <i>spread</i> de 3,4% (três inteiros e quatro décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados nos termos da Cláusula 6.1., abaixo;</p> <p>9. Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: mensal, sendo o primeiro pagamento em 10 de fevereiro de 2020;</p> <p>10. Período de Carência: não há;</p> <p>11. Data do Primeiro Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: 10 de fevereiro de 2020;</p> <p>12. Sistema de Registro, Custódia Eletrônica, Distribuição e Liquidação Financeira: B3;</p> <p>13. Data de Emissão: 29 de novembro de 2019;</p> <p>14. Local de Emissão: São Paulo - SP;</p> <p>15. Data de Vencimento Final: 10 de janeiro de 2027;</p> <p>16. Taxa de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I do Termo de Securitização; e</p>
--	--

17. Garantias: Não há.	17. Garantias: Não há.
<b>CRI Mezanino 2</b>	<b>CRI Juniores</b>
<p>1. Emissão: 4<sup>a</sup>;</p> <p>2. Série: 133<sup>a</sup>;</p> <p>3. Quantidade de CRI Mezanino 2: 3.174 (Três Mil e Cento e Setenta e Quatro);</p> <p>4. Valor Global da Série: R\$ 3.174.525,51 (Três Milhões e Cento e Setenta e Quatro Mil e Quinhentos e Vinte e Cinco Reais e Cinquenta e Um Centavos de Real), na Data de Emissão;</p> <p>5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,17 (Um Mil Reais e Dezessete Centavos de Real), na Data de Emissão;</p> <p>6. Prazo da Emissão: 1.869 (mil, oitocentos e sessenta e nove) dias;</p> <p>7. Atualização Monetária: Não aplicável para esta série;</p> <p>8. Juros Remuneratórios: a taxa de juros aplicável aos CRI Seniores é correspondente à variação de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de <i>spread</i> de 6% (seis por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados nos termos da Cláusula 6.1., abaixo;</p> <p>9. Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: mensal, sendo o</p>	<p>1. Emissão: 4<sup>a</sup>;</p> <p>2. Série: 134<sup>a</sup>;</p> <p>3. Quantidade de CRI Junior: 17.988 (Dezessete Mil e Novecentos e Oitenta e Oito);</p> <p>4. Valor Global da Série: R\$ 17.988.977,89 (Dezessete Milhões e Novecentos e Oitenta e Oito Mil e Novecentos e Setenta e Sete Reais e Oitenta e Nove Centavos de Real), na Data de Emissão;</p> <p>5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,05 (Mil Reais e Cinco Centavos de Real), na Data de Emissão;</p> <p>6. Prazo da Emissão: 5.845 (Cinco Mil, Oitocentos e Quarenta e Cinco) dias;</p> <p>7. Atualização Monetária: Não aplicável para esta série;</p> <p>8. Juros Remuneratórios: a taxa de juros aplicável aos CRI Seniores é correspondente à variação de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de <i>spread</i> de 7% (sete por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados nos termos da Cláusula 6.1., abaixo;</p> <p>9. Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: mensal, sendo o primeiro pagamento em 10 de fevereiro de 2020;</p>

<p>primeiro pagamento em 10 de fevereiro de 2020;</p> <p>10. Período de Carência: não há;</p> <p>11. Data do Primeiro Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: 10 de fevereiro de 2020;</p> <p>12. Sistema de Registro, Custódia Eletrônica, Distribuição e Liquidação Financeira: B3;</p> <p>13. Data de Emissão: 29 de novembro de 2019;</p> <p>14. Local de Emissão: São Paulo - SP;</p> <p>15. Data de Vencimento Final: 10 de janeiro de 2025;</p> <p>16. Taxa de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I do Termo de Securitização; e</p> <p>17. Garantias: Não há.</p>	<p>10. Período de Carência: não há;</p> <p>11. Data do Primeiro Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: 10 de fevereiro de 2020;</p> <p>12. Sistema de Registro, Custódia Eletrônica, Distribuição e Liquidação Financeira: B3;</p> <p>13. Data de Emissão: 29 de novembro de 2019;</p> <p>14. Local de Emissão: São Paulo - SP;</p> <p>15. Data de Vencimento Final: 10 de novembro de 2035;</p> <p>16. Taxa de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I do Termo de Securitização; e</p> <p>17. Garantias: Não há.</p>
---	--

4.2. Oferta: Os CRI serão objeto de distribuição pública, com esforços restritos de distribuição, em conformidade com a Instrução CVM 476 e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476.

4.2.1. A Oferta é destinada apenas a investidores que atendam às características de investidor profissional, conforme definidos no artigo 9º-A da Instrução CVM 539, quais sejam: (i) instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo BACEN; (ii) companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo

próprio, elaborado de acordo com o Anexo 9-A da Instrução CVM 539; (v) fundos de investimento; (vi) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (vii) agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e (viii) investidores não residentes (“Investidores Profissionais”).

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

4.2.3. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, pelo Preço de Integralização, devendo os Investidores Profissionais por ocasião da subscrição fornecer, por escrito, declaração nos moldes constantes do Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes, dentre outras declarações, de que:

- (i) a Oferta dos CRI não foi registrada na CVM; e
- (ii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476.

4.2.4. Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM 476, o início da oferta foi informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores, nos termos do Contrato de Distribuição.

4.2.5. A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, ou a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro, nos termos do Contrato de Distribuição.

4.2.6. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contado do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores, exceto se outra forma vier a ser definido pela CVM, e conter as informações indicadas no Anexo 8 da Instrução CVM 476.

4.2.7. Findo o Prazo de Colocação sem a colocação da totalidade dos CRI, o Coordenador Líder efetuará o cancelamento da Oferta devendo a Emissora promover a restituição integral dos valores pagos pelos investidores pela aquisição dos CRI.

4.2.8. Os CRI somente poderão ser negociados pelos Investidores Profissionais nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de cada subscrição ou aquisição dos CRI pelos Investidores Profissionais, nos termos do disposto no artigo 13 da Instrução CVM 476.

4.2.9. Os CRI somente poderão ser negociados entre investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9-B da Instrução CVM 539 (“Investidores Qualificados”), no mercado secundário, respeitada a restrição mencionada no item 4.2.8 acima, 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 07 de dezembro de 1976, conforme alterada e da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

4.3. Destinação dos Recursos pela Emissora: Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para: (i) pagamento à Cedente do Valor da Cessão; e (ii) pagamento das Despesas e demais custos relacionados com a Emissão.

4.4. Forma e Comprovação de Titularidade: Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade o extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome do respectivo titular dos CRI, enquanto estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente será admitido como comprovante de titularidade, o extrato emitido pelo Agente Escriturador caso os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3.

4.5. Banco Liquidante: O Banco Liquidante será contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio do sistema da B3, conforme o caso, nos termos da cláusula 2.4., acima.

## **CLÁUSULA V - SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI**

5.1. Integralização dos CRI: Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização calculado conforme Cláusula VI, abaixo, o qual será pago: (a) à vista em moeda corrente nacional, observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3, para os CRI

Seniores, CRI Mezanino 1 e CRI Mezanino 2; e (b) mediante a cessão dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão de Créditos.

5.2. Ágio ou Deságio: Não será admitido ágio ou deságio na integralização dos CRI.

## CLÁUSULA VI - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI

6.1 Cálculo da Remuneração dos CRI: A Remuneração dos CRI será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o respectivo Valor Nominal Unitário, ou sobre o saldo do respectivo Valor Nominal Unitário, conforme o caso, desde a primeira data de integralização dos CRI ou da última Data de Pagamento da Remuneração, até a Data de Pagamento da Remuneração subsequente, conforme o caso, de acordo com a fórmula abaixo:

$$J_i = VNb \times (\text{Fator Juros} - 1), \text{ onde:}$$

$J_i$  = valor unitário de juros, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$VNb$  = Valor Nominal Unitário na primeira data de integralização dos CRI, ou saldo do Valor Nominal Unitário após uma amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, de acordo com a fórmula abaixo:

$$\text{FatorJuros} = \text{FatorDI} \times \text{FatorSpread}$$

Fator DI = Produtório das Taxas DI da primeira data de integralização dos CRI, incorporação ou última Data de Pagamento da Remuneração, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento. O Fator DI é apurado de acordo com a fórmula:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

Sendo que:

n = Número de Taxas DI utilizadas;

K = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 até n;

TDI<sub>k</sub> = Taxa DI, expressa ao dia, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada conforme fórmula:

$$TDI_k = \left( \frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Sendo que:

DI<sub>k</sub> = Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais. Para efeito de cálculo da Remuneração devida na data "D", será utilizada na data "D-1" a Taxa DI divulgada na data "D-3", sendo cada "D" um dia útil.

Fator Spread = Fator de "Spread", calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$\text{FatorSpread} = \left\{ \left[ \left( \frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right] \right\}$$

Sendo que:

Spread = 1,0000 (um inteiro) para os CRI Seniores, 3,4000 (três inteiros e quatro mil décimos de milésimos) para os CRI Mezanino 1, 6,0000 (seis inteiros) para os CRI Mezanino 2 e 8,0000 (oito inteiros) para os CRI Juniores; e

DP = Dias Úteis entre a primeira data de integralização dos CRI, ou a última Data de Pagamento da Remuneração ou data de incorporação da Remuneração, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

## 6.2. Amortização Programada dos CRI:

$$AMT_i = VN_b \times TA$$

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

VNb = conforme definido acima;

TA = Taxa de Amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a Tabela Vigente.

6.3. Tabela Vigente: A “Tabela Vigente” dos CRI inicialmente será a tabela descrita no Anexo I e poderá ser alterada em virtude de eventuais Amortizações Extraordinárias.

6.4. Prorrogação de Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia em que não houver expediente bancário no local de pagamento dos CRI, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriado declarado nacional, sábado ou domingo.

6.5. Não Divulgação da Taxa DI: Se na data de vencimento de quaisquer obrigações pecuniárias dos CRI não houver divulgação da Taxa DI pela B3, será aplicada a última Taxa DI divulgada, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e os Titulares de CRI quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

6.5.1. Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 10 (dez) dias, ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI para cálculo da Remuneração dos CRI, será convocada, pela Emissora, Assembleia Geral, nos termos deste Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, de comum acordo com a Emissora, do novo parâmetro de remuneração dos CRI, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis de remuneração. Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro da Remuneração entre a Emissora e os Titulares de CRI representando, no mínimo, 85% (oitenta e cinco por cento) de todos os CRI em Circulação, os Titulares dos CRI poderão, a seu exclusivo critério, solicitar o pagamento antecipado total do saldo devedor dos CRI no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da data da Assembleia Geral prevista acima ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro. Até que ocorra a deliberação da Assembleia

Geral, para efeitos contábeis ou pagamentos ou caso não haja acordo, será utilizado como base de cálculo a última Taxa DI divulgada.

6.5.2. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral, a referida assembleia não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir da sua validade, passará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração dos CRI, sendo a última Taxa DI conhecida anteriormente a ser utilizada até data da divulgação da referida Taxa DI.

## **CLÁUSULA VII - CASCATA DE PAGAMENTOS E AMORTIZAÇÃO DOS CRI**

7.1. Cascata de Pagamentos: O pagamento dos CRI Seniores, dos CRI Mezanino I, dos CRI Mezanino II e dos CRI juniores deverão obedecer à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, após o cumprimento do item anterior:

- a) Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas;
- b) Encargos moratórios eventualmente incorridos ao pagamento dos CRI Seniores;
- c) Encargos moratórios eventualmente incorridos ao pagamento dos CRI Mezanino 1;
- d) Encargos moratórios eventualmente incorridos ao pagamento dos CRI Mezanino 2;
- e) Recomposição do Fundo de Despesas, caso necessário;
- f) Remuneração dos CRI Seniores;
- g) Amortização Programada dos CRI Seniores, conforme Tabela Vigente;
- h) Remuneração dos CRI Mezanino 1;
- i) Amortização Programada dos CRI Mezanino 1, conforme Tabela Vigente;
- j) Remuneração dos CRI Mezanino 2;
- k) Amortização dos CRI Mezanino 2, conforme Tabela Vigente;
- l) Remuneração dos CRI Juniores, observado o disposto na Cláusula 7.2. a 7.6. abaixo;
- m) Conforme seja o caso, Amortização Extraordinária dos CRI de que trata a Cláusula 7.3. abaixo, Amortização Extraordinária Conjunta CRI Seniores, CRI Mezanino 1 e CRI Mezanino 2 de que trata a Cláusula 7.6., a Amortização Extraordinária Conjunta CRI Seniores e CRI Mezanino 1 de que trata a Cláusula 7.5. e a Amortização Extraordinária CRI Mezanino 2 de que trata a Cláusula 7.4.;
- n) Amortização dos CRI Juniores, conforme Tabela Vigente e observado o disposto na Cláusula 7.2. a Cláusula 7.6. abaixo; e
- o) Pagamento aos titulares dos CRI Juniores, do Prêmio de Subordinação no montante que exceder a cascata de pagamentos acima, observado o disposto na Cláusula 7.2. abaixo.

7.2. Retenção dos Valores Para Remuneração e Para Amortização dos CRI Juniores: Observada a Cascata de Pagamentos e os itens acima, os valores devidos para remuneração e/ou para amortização dos CRI Juniores serão retidos na Conta Centralizadora caso seja verificado pela Emissora, em cada data de apuração nos termos da Cláusula 7.2.2. abaixo, que o Índice de Senioridade for: (a) superior a 83% (oitenta e três por cento) até o início da Data Aceleração CRI Mezanino 2; (b) superior a 82,5% (oitenta e dois inteiros e cinco décimos por cento) até o 30º dia a partir da Data Aceleração CRI Mezanino 2; (c) superior a 82% (oitenta e dois por cento) até o 60º dia a partir da Data Aceleração CRI Mezanino 2; (d) superior a 81,5% (oitenta e um inteiros e cinco décimos por cento) até o 90º dia a partir da Data Aceleração CRI Mezanino 2; (e) superior a 81% (oitenta e um por cento) até o 120º dia a partir da Data Aceleração CRI Mezanino 2; (f) superior a 80,5% (oitenta inteiros e cinco décimos por cento) até o 150º dia a partir da Data Aceleração CRI Mezanino 2; e (g) superior a 80% (oitenta por cento) a partir do 150º dia contado da Data Aceleração CRI Mezanino 2 até a amortização integral do CRI Mezanino 2 (em conjunto os "Índice de Senioridade").

7.2.1. Os recursos retidos na Conta Centralizadora, conforme previsto no item 7.2., acima, serão utilizados para amortização dos CRI Juniores sempre que houver o cumprimento da seguinte equação, respeitando as datas de pagamento previstas na Tabela Vigente:

$$(\text{Saldo CRI Sênior, CRI Mezanino 1 e CRI Mezanino 2} / \text{VPL CRITotal}) \leq \text{Índice de Senioridade}$$

Sendo:

$\text{Saldo}_{\text{CRI sênior Mezanino 1 CRI Mezanino 2}}$  = O saldo devedor dos CRI Sênior, CRI Mezanino 1 e CRI Mezanino 2 na data de apuração da razão acima; e

$\text{VPL}_{\text{CRITotal}}$  = O valor presente líquido, na data de apuração da razão acima, da totalidade dos Créditos Imobiliários, de acordo com os critérios e premissas elencados abaixo, trazido a valor presente a 100% (cem por cento) da Taxa DI, sendo aplicada a curva "DI x Pré" da data de apuração da razão acima, divulgada pela B3. A curva deverá ser interpolada para cada data de pagamento do CRI Sênior, CRI Mezanino 1 e CRI Mezanino 2, subtraída da inflação anual projetada de 4,02% (quatro inteiros e dois centésimos por cento) ao ano e acrescida de *spread* equivalente à rentabilidade ponderada dos CRI ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, somado aos recebimentos dos Créditos Imobiliários realizados na Conta Centralizadora entre o primeiro dia e o último dia, inclusive, do mês anterior da data de apuração da razão acima.

Índice de Senioridade: Conforme definido na Cláusula 7.2. acima;

A realização do cálculo do  $VPL_{CRI_{total}}$  deverá seguir as seguintes premissas:

- a) Aos Créditos Imobiliários que encontrarem-se inadimplentes por um período de 31 a 60 dias corridos, será aplicado um deságio de 15% (quinze por cento) em relação ao saldo devedor do respectivo Crédito Imobiliário inadimplente;
- b) Aos Créditos Imobiliários que encontrarem-se inadimplentes por um período de 61 a 90 dias corridos, será aplicado um deságio de 30% (trinta por cento) em relação ao saldo devedor do respectivo Crédito Imobiliário inadimplente;
- c) Aos Créditos Imobiliários que encontrarem-se inadimplentes por um período de 91 a 180 dias corridos, será aplicado um deságio de 70% (setenta por cento) em relação ao saldo devedor do respectivo Crédito Imobiliário inadimplente;
- d) Aos Créditos Imobiliários que encontrarem-se inadimplentes por um período superior a 181 dias corridos, será aplicado um deságio de 100% (cem por cento) em relação ao saldo devedor do respectivo Crédito Imobiliário inadimplente; e
- e) Aos Créditos Imobiliários que foram objeto de renegociação após estarem inadimplentes por mais de 90 dias corridos ou renegociados mais de uma vez, serão consideradas as seguintes premissas:
  - (i) Após os primeiros 60 dias corridos da última renegociação, será aplicado um deságio de 70% (setenta por cento) em relação ao saldo devedor do respectivo Crédito Imobiliário inadimplente;
  - (ii) Entre 61 e 90 dias corridos da última renegociação, será aplicado um deságio de 40% (quarenta por cento) em relação ao saldo devedor do respectivo Crédito Imobiliário inadimplente;
  - (iii) Entre 91 e 120 dias corridos da última renegociação, será aplicado um deságio de 20% (vinte por cento) em relação ao saldo devedor do respectivo Crédito Imobiliário inadimplente; e
  - (iv) Acima de 121 dias corridos da última renegociação, não será aplicado nenhum deságio em relação ao saldo devedor do respectivo Crédito Imobiliário inadimplente.

7.2.1.1. Caso seja verificado pela Emissora o descumprimento da equação prevista no item 7.2.1., acima, os recursos para a Amortização dos CRI Juniores deverão permanecer retidos na Conta Centralizadora.

7.2.1.2 Entende-se por “renegociação”: qualquer alteração das características dos Créditos Imobiliários (incluindo, mas não se restringindo a, taxa de juros, atualização monetária, prazo e fluxo de pagamentos), que tenha sido formalizada mediante aditamento do respectivo contrato.

7.2.2 A primeira verificação de quaisquer dos eventos descritos na Cláusula 7.2. acima deverá ser realizada pela Emissora em 30/12/2019, sendo que as demais verificações deverão ocorrer mensalmente após a última verificação, todo dia 30 de cada mês.

7.3. Amortização Extraordinária dos CRI: Observado o disposto nas Cláusulas 7.4. e 7.5. abaixo, a Emissora deverá promover a amortização extraordinária dos CRI, conforme o caso, na ocorrência dos Eventos de Recompra Compulsória ou do Evento de Recompra Facultativa. Os recursos recebidos pela Emissora, no respectivo mês de arrecadação dos Créditos Imobiliários, em decorrência desses eventos, serão utilizados pela Emissora para a amortização extraordinária parcial dos CRI, na data de pagamento subsequente prevista na Tabela Vigente, proporcionalmente ao saldo do respectivo Valor Nominal Unitário na data do evento.

7.4. Amortização Extraordinária dos CRI Mezanino 2: A partir da Data Aceleração CRI Mezanino 2, em cada data de pagamento do CRI prevista na Tabela Vigente, a totalidade dos recursos oriundos dos pagamentos e pré-pagamentos dos Créditos Imobiliários que exceder após a amortização programada dos CRI Seniores e dos CRI Mezanino 1 e dos CRI Mezanino 2, conforme Tabela Vigente, será utilizada para a amortização extraordinária exclusiva dos CRI Mezanino 2. Nesse caso a amortização extraordinária dos CRI Mezanino 2 será realizada em preferência em relação à amortização dos CRI Seniores e dos CRI Mezanino 1.

7.5. Amortização Extraordinária Conjunta dos CRI Seniores e dos CRI Mezanino 1: A partir da Data Aceleração CRI Seniores e CRI Mezanino 1, em cada data de pagamento do CRI prevista na Tabela Vigente, a totalidade dos recursos oriundos dos pagamentos e pré-pagamentos dos Créditos Imobiliários será utilizada para a amortização extraordinária exclusiva dos CRI Seniores e dos CRI Mezanino 1, proporcionalmente ao saldo do respectivo Valor Nominal Unitário na data da amortização.

7.6. Amortização Extraordinária Conjunta CRI Seniores, CRI Mezanino 1 e dos CRI Mezanino 2: Os recursos retidos na Conta Centralizadora na forma da Cláusula 7.2. acima destinados aos CRI Juniores, sem prejuízo da hipótese de Amortização dos CRI Juniores prevista na Cláusula 7.2.1, acima, serão utilizados para a Amortização Extraordinária Conjunta CRI Seniores, CRI Mezanino 1 e CRI Mezanino 2 de acordo com os procedimentos previstos no item 7.3. deste Termo para realização da Amortização Extraordinária, caso seja verificado pela Emissora o descumprimento do Índice de Senioridade (“Gatilhos”).

7.6.1. Sem prejuízo do disposto acima os recursos dos pagamentos e pré-pagamentos dos Créditos Imobiliários também serão utilizados para o pagamento exclusivo dos CRI Seniores, CRI Mezanino 1 e CRI Mezanino 2, proporcionalmente ao saldo do respectivo Valor Nominal Unitário na data da amortização sempre que for verificado o descumprimento da equação prevista na Cláusula 7.2.1. acima.

7.6.2. A Amortização Extraordinária Conjunta CRI Seniores, CRI Mezanino 1 e CRI Mezanino 2, conforme Cláusulas 7.6. e 7.6.1. acima ocorrerá até a recomposição do Índice de Senioridade conforme Cláusula 7.2. acima.

7.7. Nova Curva de Amortização: Em caso de amortização extraordinária dos CRI, a Emissora elaborará e disponibilizará à B3 e ao Agente Fiduciário, uma nova curva de amortização do respectivo Valor Nominal Unitário dos CRI, recalculando, se necessário, o número e os percentuais de amortização das parcelas futuras, em conformidade com as alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização dos Créditos Imobiliários utilizados como lastro da Emissão. A Emissora deverá comunicar o Agente Fiduciário para que ele possa anuir à referida tabela no ambiente da B3 no mesmo dia de criação do evento de amortização extraordinária dos CRI.

7.8. Comunicação: A Emissora deverá comunicar aos Titulares de CRI, ao Agente Fiduciário, à Instituição Custodiante, ao Agente Escriturador e à B3 quanto à realização de cada amortização extraordinária mencionada acima, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data estipulada para o pagamento da amortização extraordinária, conforme o caso, informando: (i) o percentual do Valor Nominal Unitário CRIs que será objeto de amortização extraordinária; e (ii) demais informações consideradas relevantes pela Emissora para conhecimento dos Titulares de CRI. O pagamento dos CRI amortizados ou resgatados será feito por meio dos procedimentos adotados pela B3, para os CRI custodiados eletronicamente na B3 e, nas demais hipóteses, por meio do Banco Liquidante.

## CLÁUSULA VIII - GARANTIAS

8.1. Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, sendo que os Créditos Imobiliários gozarão das Alienações Fiduciárias.

8.2. Averbação no Registro de Imóveis: A Cedente providenciará a averbação das CCI na matrícula de cada um dos Imóveis referentes aos Créditos Imobiliários, de sua titularidade, junto ao Serviço de Registro de Imóveis competente, nos termos do Art. 167, inciso II, item 21 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada, no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da prenotação prevista no item 2.5 do Contrato de Cessão. A Cedente obriga-se a enviar documento comprobatório de tal averbação à Securitizadora e à Instituição Custodiante no prazo de 5 (cinco) dias contados da respectiva averbação.

## CLÁUSULA IX - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Regime Fiduciário: Nos termos do artigo 9º e seguintes da Lei nº 9.514, a Emissora institui o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e sobre as Garantias a eles vinculadas, bem como sobre quaisquer valores depositados na Conta Centralizadora.

9.2. Separação Patrimonial: Os Créditos do Patrimônio Separado, sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído, são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados, nos termos do artigo 11, da Lei nº 9.514.

9.2.1. O Patrimônio Separado será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado.

9.2.2. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os titulares de CRI terão o direito de haverem seus créditos contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos Créditos do Patrimônio Separado.

9.2.3. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora convocar Assembleia Geral para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

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

9.4. Aplicações Financeiras: Todos os recursos oriundos dos Créditos do Patrimônio Separado que estejam depositados na Conta Centralizadora deverão ser aplicados pela Emissora nas Aplicações Financeiras Permitidas.

9.5. Administração do Patrimônio Separado: Observado o disposto nesta Cláusula IX, a Emissora, em conformidade com a Lei nº 9.514: (i) administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão; (ii) promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; (iii) manterá o registro contábil independente do restante de seu patrimônio; e (iv) elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras.

9.5.1. 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.

9.5.2. A Emissora fará jus ao recebimento da Taxa de Administração, calculada *pro rata die* se necessário.

9.5.3. A Taxa de Administração será custeada pelos recursos do Patrimônio Separado, e será paga mensalmente, no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração.

9.5.4. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os

Titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de em um segundo momento se reembolsarem com o(s) devedor(es) dos Créditos Imobiliários após a realização do Patrimônio Separado.

9.5.5. A Taxa de Administração será acrescida dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com *gross up*), tais como: (i) ISS, (ii) PIS; e (iii) COFINS, excetuando-se o imposto de renda de responsabilidade da fonte pagadora, bem como outros tributos que venham a incidir sobre a Taxa de Administração, sendo certo que serão acrescidos aos pagamentos valores adicionais, de modo que a Emissora receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhum dos impostos elencados neste item fosse incidente.

9.5.6. O Patrimônio Separado ressarcirá a Emissora de todas as despesas incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como, notificações, extração de certidões, contratação de especialistas, tais como auditoria, fiscalização, assessoria legal aos titulares de CRI, publicações em geral, transportes, alimentação, viagens e estadias, razoavelmente incorridas, voltadas à proteção dos direitos e interesses dos titulares de CRI ou para realizar os Créditos Imobiliários. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão. A Emissora deverá manter os registros e comprovantes de todas as despesas que sejam arcadas pelo Patrimônio Separado, devendo enviar ao Agente Fiduciário e à Cedente um relatório mensal acerca dessas despesas, nos termos do Anexo VIII a esse Termo de Securitização.

9.5.7. Ainda, em quaisquer reestruturações que vierem a ocorrer ao longo do prazo de amortização integral dos CRI, que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias gerais extraordinárias de investidores, será devida à Emissora uma remuneração adicional, equivalente a R\$600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Emissora, dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da data da emissão do CRI pelo IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo. Também, deverão arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Emissora, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal.

9.6. Administração dos Créditos Imobiliários: Conforme pactuado no Contrato de Cessão de Créditos a administração e cobrança dos Créditos Imobiliários caberá à Cedente.

9.6.1. A administração dos Créditos Imobiliários observará as disposições dos Contratos Imobiliários, a política de cobrança constante do Anexo II do Contrato de Cessão de Créditos, e, quando aplicáveis, as disposições legais e regulamentares, em especial o Código Civil, a Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, conforme em vigor, e a Lei nº 4.591/64, conforme o caso.

9.6.2. A Cedente poderá subcontratar empresas terceiras para auxiliar na administração dos Créditos Imobiliários mediante prévia aprovação dos Titulares dos CRI, sendo os custos dessa subcontratação arcados pelo Patrimônio Separado.

9.6.2.1. Fica dispensada de aprovação prévia em assembleia de titulares de CRI caso a empresa contratada para auxiliar na administração dos Créditos Imobiliários seja a **GAIASERV ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 633, 8º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.621.628/0001-93.

## **CLÁUSULA X - DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**

10.1. Declarações da Emissora: Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação a Emissora, neste ato declara e garante que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à Emissão e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários 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;

- (iv) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário ou a Emissora de exercer plenamente suas funções;
- (v) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (vi) até onde a Emissora tenha conhecimento, não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
- (vii) é e será responsável pela existência dos Créditos Imobiliários nos exatos valores e nas condições descritas nos respectivos Contratos de Cessão;
- (viii) é e será legítima e única titular do lastro dos CRI;
- (ix) o lastro dos CRI encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;
- (x) não tem conhecimento de existência de procedimento administrativo, judicial ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora e/ou dos Devedores e/ou da Cedente de cumprirem com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
- (xi) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;
- (xii) não pratica crime contra o Sistema Financeiro Nacional, nos termos da Lei 7.492, de 16 de junho de 1986, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998; e

(xiii) a Emissora, por si, suas controladas, suas controladoras, coligadas, administradores, acionistas com poderes de administração, e respectivos funcionários, em especial os que venham a ter contato com a execução do presente Termo de Securitização, estão cientes e atuam em conformidade e se comprometem a cumprir, na realização de suas atividades, as disposições das Leis Anticorrupção, mantendo políticas e/ou procedimentos internos objetivando o cumprimento de tais normas. A Emissora se compromete, ainda, a abster-se de qualquer atividade que constitua uma violação às disposições contidas nestas legislações e declara que envida os melhores esforços para que seus eventuais subcontratados se comprometam a observar o aqui disposto.

10.2. Obrigações Adicionais da Emissora: Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a:

- (i) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (iii) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:
  - (a) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;
  - (b) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Cedente, nos termos da legislação vigente;
  - (c) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente

Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenham acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;

- (d) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos titulares de CRI; e
  - (e) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora, que guarde relação ou possa impactar de alguma forma esse CRI, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.
- (iv) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;
- (v) efetuar, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, com recursos do Patrimônio Separado, o pagamento de todas as despesas desde que razoavelmente incorridas, comprovadas a relação com essa oferta e que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI ou para a realização de seus créditos. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive, as despesas relacionadas com:
- (a) publicações em geral, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei;
  - (b) extração de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, despesas cartorárias;
  - (c) despesas com *conference call* e contatos telefônicos;
  - (d) despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e

- (e) eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões ou obscuridades nas informações devidas pela Emissora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão ou da legislação aplicável.
  
- (vi) providenciar a retenção e o recolhimento dos tributos incidentes sobre as quantias pagas aos Titulares de CRI, na forma da lei e demais disposições aplicáveis;
  
- (vii) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM;
  
- (viii) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;
  
- (ix) não realizar negócios ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
  
- (x) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
  
- (xi) comunicar, em até 3 (três) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
  
- (xii) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
  
- (xiii) manter em estrita ordem a sua contabilidade, através da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às

companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;

(xiv) manter:

- (a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
- (b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;
- (c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal; e
- (d) atualizados os registros de titularidade referentes aos CRI que eventualmente não estejam vinculados aos sistemas administrados pela B3;

(xv) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos titulares de CRI;

(xvi) fornecer aos titulares dos CRI e/ou ao Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;

(xvii) caso entenda necessário, a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, exceto Agente Fiduciário e a Emissora, independentemente da anuência dos investidores por meio de Assembleia Geral ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da remuneração do CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento;

- (xviii) informar e enviar organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM 583, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM; O referido organograma de grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, os controladores, as controladas, o controle comum, as coligadas e integrantes do bloco de controle, no encerramento de cada exercício social;
- (xix) calcular diariamente, em conjunto com o Agente Fiduciário, o valor unitário dos CRI;
- (xx) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado, dos Eventos de Recompra Compulsória e do Evento de Recompra Facultativa, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;
- (xxi) fornecer ao Agente Fiduciário relatório gestão nos prazos indicados na Cláusula 10.6 abaixo;
- (xxii) contratar instituição financeira habilitada para a prestação dos serviços de escriturador e liquidante dos CRI;
- (xxiii) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI; e
- (xxiv) fazer constar, nos contratos celebrados com os auditores independentes, que o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas nos termos de tais contratos, exceto nas hipóteses em que tais verbas sejam consideradas como Despesas do Patrimônio Separado.

10.3. Obrigações Legais: Sem prejuízo das demais obrigações legais da Emissora, é obrigatória:

- (i) a elaboração de balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado;
- (ii) relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período; e

- (iii) relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário.

10.4. Responsabilidade da Emissora: A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações ora prestadas ao Agente Fiduciário e aos participantes do mercado de capitais, incluindo, sem limitação, os Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, tendo contratado assessor legal para a elaboração de opinião legal para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência e correção das informações disponibilizadas aos investidores e ao Agente Fiduciário, declarando que os mesmos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

10.5. Notificação pela Emissora: A Emissora compromete-se a notificar imediatamente os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

10.6. Acesso aos Relatórios: Sempre que solicitado pelos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários. O Agente Fiduciário receberá os relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários da Emissora, conforme o caso, mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, referentes ao mês imediatamente anterior.

10.6.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

- (a) data de emissão dos CRI;
- (b) data de vencimento final dos CRI;
- (c) saldo devedor dos CRI;
- (d) valor unitário dos CRI
- (e) critério de reajuste dos CRI;
- (f) valor pago aos titulares de CRI no mês;

- (g) valor recebido dos Devedores;
- (h) saldo da Conta Centralizadora e sua movimentação no mês;
- (i) rol das garantias prestadas à Emissão;
- (j) Verificação dos Gatilhos mencionados na Cláusula Oitava, acima; e
- (k) Relatório referente às despesas da Emissão, nos termos da Cláusula 9.5.6. acima.

## **CLÁUSULA XI - DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

11.1. Agente Fiduciário: A Emissora nomeia o Agente Fiduciário da Emissão, que formalmente aceita a nomeação para, nos termos da lei, regulamentação e do presente Termo de Securitização, representar os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI.

11.2. Declarações do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário declara que:

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;
- (iii) está 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;
- (iv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) sob as penas da lei, não tem qualquer impedimento legal, para exercer a função que lhe é conferida, conforme § 3º do artigo 66 da Lei nº 6.404;
- (vi) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Instrução CVM 583;

- (vii) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- (viii) ter verificado a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora no presente Termo; e
- (ix) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Instrução CVM 583, tratamento equitativo a todos os titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários de eventuais emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários realizadas pela Emissora em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário.

11.2.1. Além do relacionamento decorrente: (i) da presente Oferta; e (ii) do eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios, o Agente Fiduciário não mantém relacionamento com a Emissora ou outras sociedades de seu grupo econômico que o impeça de atuar na função de agente fiduciário da presente Emissão.

11.3. Início das Funções: O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até que todas as obrigações decorrentes da Emissão tenham sido efetivamente liquidadas ou até sua efetiva substituição.

11.4. Obrigações do Agente Fiduciário: São obrigações do Agente Fiduciário:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os titulares dos CRI;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia para deliberar sobre a sua substituição;
- (iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

- (v) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Alienações Fiduciárias e a consistência das demais informações contidas no presente Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos sejam registrados na Instituição Custodiante, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- (ix) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações das condições dos CRI;
- (x) verificar a regularidade da constituição das garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, conforme o caso, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização;
- (xi) examinar a proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando a sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xii) intimar, conforme o caso, a Emissora e a Cedente a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (xiii) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Cedente;
- (xiv) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado;

(xv) convocar, quando necessário, a assembleia de titulares do CRI, através de anúncio publicado, pelo menos por três vezes, nos órgãos de imprensa onde a Emissora deve efetuar suas publicações, observado que, quando da ocorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória, a assembleia deverá ser convocada no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis a contar da ocorrência do evento;

(xvi) comparecer à assembleia de titulares do CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xvii) manter atualizada a relação dos titulares dos CRI e seus endereços;

(xviii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xix) comunicar aos titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo obrigações relativas às Alienações Fiduciárias e as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares do CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os titulares do CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis a contar da sua ciência;

(xx) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado, incluindo a execução das Alienações Fiduciárias, caso a Emissora não faça;

(xxi) exercer, na hipótese de insolvência em relação às obrigações da Emissora contraídas em razão desta Emissão, a administração do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo de Securitização;

(xxii) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;

(xxiii) elaborar anualmente relatório anual e divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 04 (quatro) meses após o encerramento do exercício social da Emissora, o qual deverá conter, no mínimo: (a) cumprimento pela Emissora das suas obrigações de prestação

de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento; (b) alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares do CRI; (c) comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emissora relacionadas às cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares do CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora; (d) quantidade de CRI emitidos, quantidade de CRI em Circulação e saldo cancelado no período; (e) resgate, amortização, repactuação e pagamento da Remuneração dos CRI realizados no período; (f) destinação de recursos captados por meio desta Emissão, conforme informações prestadas pela Emissora; (g) relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver; (h) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora no Termo de Securitização; (i) existência de outras emissões de CRI, públicas ou privadas, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado como agente fiduciário no período, bem como os seguintes dados sobre tais emissões: (1) denominação da companhia ofertante; (2) valor da emissão; (3) quantidade de valores mobiliários emitidos; (4) espécie e garantias envolvidas; (5) prazo de vencimento e taxa de juros; e (6) inadimplemento financeiro no período; e (l) declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça a continuar exercendo a função de Agente fiduciário;

11.4.1. A Emissora obriga-se a, no que lhe for aplicável, tomar todas as providências necessárias de forma que o Agente Fiduciário possa cumprir suas obrigações acima, quando aplicável.

11.4.2. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos titulares dos CRI, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 583.

11.5. Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, parcela anual de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de assinatura deste Termo de Securitização, e as demais parcelas devidas no dia 15 do mesmo mês de emissão da primeira fatura nos anos subsequentes. A primeira parcela será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação.

11.5.1. Caso a Emissora atrase o pagamento da remuneração prevista no item 11.5 acima,

estará sujeita 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 IPCA/FGV, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

11.5.2. A remuneração do Agente Fiduciário acima mencionada será acrescida de (i) Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza (ISS); (ii) Programa de Integração Social (PIS); (iii) Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS); (iv) Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL); (v) Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) e quaisquer outros impostos que venham a incidir diretamente sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

11.5.3. As parcelas de remuneração serão atualizadas, anualmente, pela variação positiva acumulada do IPCA/FGV a partir da data do primeiro pagamento da remuneração do Agente Fiduciário. Na hipótese de o IPCA/FGV ser extinto ou ter sua utilização proibida, deverá ser utilizado o índice que vier a substituí-lo. Caso não haja um novo índice que venha a substituí-lo, as Partes deverão acordar um novo índice para fins da atualização das parcelas de remuneração do Agente Fiduciário.

11.5.4. A remuneração definida no item 11.5 acima, será devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

11.5.5. No caso de celebração de aditamentos aos Instrumentos da Emissão e/ou realização de Assembleias Gerais de Investidores, bem como nas horas externas ao escritório da Simplific Pavarini, será cobrado, adicionalmente, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais serviços.

11.6. Despesas do Agente Fiduciário: O Patrimônio Separado ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas com cartórios, publicações, notificações, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, despesas com *conference calls*, contatos telefônicos, extração de certidões, despesas de transportes, alimentação, viagens e estadias por ele incorridas, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, desde que tenha, comprovadamente, incorrido para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realizar seus créditos. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 10 (dez) Dias Úteis após a entrega à Emissora de cópia dos documentos comprobatórios das despesas

efetivamente incorridas.

11.7. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial, devendo ser substituído no prazo de até 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, mediante deliberação em sede de Assembleia Geral de Titulares de CRI, convocada com fim específico, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

11.7.1. A Assembleia Geral será convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada pelos titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação. Se a convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do termo final do prazo referido no item acima, caberá à Emissora efetuar-la. Em casos excepcionais, a CVM poderá proceder à convocação da Assembleia Geral para escolha do novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

11.7.2. A substituição do Agente Fiduciário deve ser encaminhada à CVM, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados do registro do aditamento ao presente Termo de Securitização junto à Instituição Custodiante.

11.7.3. O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído, mediante a imediata contratação de seu substituto a qualquer tempo, pelo voto favorável de titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, reunidos em Assembleia Geral.

11.7.4. O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

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

11.8. Despesas em Caso de Inadimplemento da Emissora: Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, em caso de inadimplemento da Emissora, deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas por estes. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e

taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrente de ações contra ele intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante dos titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos titulares dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese da Emissora permanecer em atraso com relação ao pagamento dos CRI por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência.

11.9. Outras Despesas: As despesas que forem consideradas como de responsabilidade da Cedente ou da Emissora que venham a ser honradas pelo Patrimônio Separado continuarão como de responsabilidade destas e deverão ser ressarcidas, podendo ser cobradas pelos titulares dos CRI judicial ou extrajudicialmente.

11.10. Responsabilidade do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário responde perante os titulares de CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo, no exercício de suas funções, conforme decisão transitada em julgado, da qual não caibam mais recursos.

11.11. Validade dos Atos do Agente Fiduciário: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os titulares dos CRI ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral, salvo em relação aos atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário que, por exigência legal ou regulamentar, devem ser praticadas independente de aprovação dos titulares dos CRI.

## **CLÁUSULA XII - ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CRI**

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

12.2. Competência de Convocação: A Assembleia Geral dos titulares dos CRI poderá ser convocada:

- a) pelo Agente Fiduciário;
- b) pela Emissora;

- c) pela CVM; ou
- d) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

12.3. Forma de Convocação: A convocação da Assembleia Geral far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias, em um jornal de grande circulação, utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, sendo que se instalará, em primeira convocação, com a presença dos titulares que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) da totalidade dos CRI, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válida as deliberações tomadas de acordo com o disposto no item 12.8., infra.

12.3.1. A Assembleia Geral em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 8 (oito) dias corridos após a data marcada para a instalação da Assembleia Geral em primeira convocação.

12.4. Presidência da Assembleia Geral: A presidência da Assembleia Geral caberá à pessoa eleita pelos Titulares dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes, ou seu representante, no caso de haver somente pessoas jurídicas.

12.5. Participação de Terceiros na Assembleia Geral: Sem prejuízo do disposto no item 12.6 abaixo, a Emissora ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

12.6. Participação do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo certo que deve agir conforme instrução dos Titulares dos CRI nas decisões relativas à administração, caso necessário.

12.7. Direito de Voto: A cada CRI corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do Artigo 126 da Lei nº 6.404.

12.7.1. A Cedente, seus respectivos controladores ou qualquer de suas respectivas controladas ou coligadas, na qualidade de Titulares dos CRI, não poderão votar nas Assembleias Gerais em matérias que tenham como objeto o exercício de algum direito,

dever ou obrigação da Cedente previstos no Contrato de Cessão de Créditos, tais como, mas a eles não se limitando, aqueles referentes a Recompra Compulsória, Recompra Facultativa, indenizações, renúncia de direitos ou averbações do Contrato de Cessão de Créditos nos cartórios de registro de imóveis competentes.

12.8. Deliberações da Assembleia Geral: Observado o disposto no item 12.8.4., abaixo, as deliberações da Assembleia Geral que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse comum dos Titulares dos CRI, ou que afetem, direta ou indiretamente, os direitos dos Titulares dos CRI serão convocadas e as matérias discutidas nessas assembleias serão deliberadas pelos Titulares dos CRI que representem no mínimo 51% (cinquenta e um por cento) da totalidade dos CRI, observados os quóruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização. Todas as deliberações tomadas nos termos deste item serão consideradas existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a Emissora e a todos os Titulares dos CRI.

12.8.1. As alterações relativas (i) remuneração e amortização dos CRI (ii) direito de voto dos titulares dos CRI e alterações de quóruns da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI; (iii) às datas de amortização dos CRI, (iv) ao prazo de vencimento dos CRI; (v) aos eventos de pagamento dos CRI conforme previsto na Tabela Vigente; e (vi) demais obrigações e deveres dos titulares dos CRI, entre outros, deverão ser aprovadas, seja em primeira convocação da Assembleia Geral ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem no mínimo 90% (noventa por cento) da totalidade dos CRI.

12.8.2. São exemplos de matérias de interesse comum dos titulares dos CRI, mencionadas no item 12.8., acima: (i) despesas da Emissora, não previstas neste Termo; (ii) novas normas de administração do Patrimônio Separado ou opção pela liquidação deste; (iii) substituição do Agente Fiduciário, salvo nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento; e (iv) escolha da entidade que substituirá a Emissora, nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento.

12.8.3. É vedado às Assembleias Gerais referidas no item 12.8., acima, no entanto, deliberar por matérias em prejuízo de uma determinada série. Nesta hipótese, as Assembleias Gerais que tiverem por objeto deliberar sobre tal matéria somente poderão ser convocadas e essa matéria somente poderá ser deliberada pelos titulares da respectiva série afetada, conforme os quóruns e demais disposições previstos nesta cláusula décima segunda.

12.8.4. As Assembleias Gerais que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse exclusivo de cada série, assim entendidas aquelas que não afetam ou prejudicam os direitos da outra série, somente serão convocadas e tais matérias somente serão deliberadas pelos Titulares dos CRI da respectiva série, mediante aprovação de, no mínimo, 51% (cinquenta e um por cento) da totalidade dos CRI da respectiva série, presentes na respectiva Assembleia Geral. Em caso de dúvida sobre a competência exclusiva da Assembleia Geral dos Titulares de CRI de cada série, prevalece o disposto no item 12.8., acima.

12.9. Regularidade da Assembleia Geral: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral a que comparecem todos os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

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

12.10. Alterações aos Documentos da Operação: O presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados ou aditados independentemente de Assembleia de Titulares de CRI, sempre que tal procedimento decorra exclusivamente da necessidade (i) de atendimento às exigências das autoridades competentes, de normas legais ou regulamentares, desde que as mesmas não afetem, negativamente, o equilíbrio econômico financeiro dos CRI e do Patrimônio Separado; (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; (iii) atendimento de exigências da B3, da CVM, da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA ou das câmaras de liquidação onde os CRI estejam depositados para negociação; (iv) para correção de erros grosseiros, tais como, de digitação ou aritméticos; e/ou (v) para atualização dos dados cadastrais das partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, se necessário, desde que as alterações ou correções referidas nos itens acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

### CLÁUSULA XIII - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. Assembleia Geral para Liquidação do Patrimônio Separado: A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos de liquidação do Patrimônio Separado ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar em até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência da ocorrência de um dos seguintes eventos, uma Assembleia Geral para deliberar sobre a forma de administração ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado:

- (i) pedido ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (iv) não observância pela Emissora dos deveres e das obrigações previstos nos instrumentos celebrados com os prestadores de serviço da Emissão, tais como Agente Fiduciário, Banco Liquidante, Custodiante e Escriturador, desde que, comunicada para sanar ou justificar o descumprimento, não o faça nos prazos previstos no respectivo instrumento aplicável;
- (v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nesta hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento perdure por mais de 05 (cinco) Dias Úteis, contados da data do inadimplemento;
- (vi) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis do inadimplemento, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado;
- (vii) desvio de finalidade do Patrimônio Separado;

- (viii) comprovada violação, pela Emissora, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção.
- (ix) liquidação, dissolução, ou qualquer forma de reorganização societária que envolva a alteração do controle, direto ou indireto, da Securitizadora, exceto mediante aprovação prévia e por escrito dos Titulares dos CRI; e
- (x) caso seja verificado qualquer vício, incorreção, erro ou inexatidão em quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Securitizadora em qualquer dos Documentos da Operação.

13.2. Forma de Convocação e Instalação: A Assembleia Geral mencionada no item 13.1., acima, deverá ser convocada e será instalada na forma prevista no item 12.3, acima.

13.2.1. Caso a Assembleia Geral a que se refere o item 13.2 acima não seja instalada, o Agente Fiduciário deverá liquidar o Patrimônio Separado.

13.3. Forma de Administração do Patrimônio Separado: A Assembleia Geral convocada para deliberar sobre qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria absoluta dos votos dos Titulares dos CRI, sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado.

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

13.5. Forma de Liquidação: A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência, em dação em pagamento, dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado aos titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

13.5.1. Não obstante, nas hipóteses acima de liquidação do Patrimônio Separado, uma vez destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora (i) administrar os Créditos do Patrimônio Separado, (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários, bem como de suas respectivas garantias, caso aplicável, (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização, e (iv) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários e garantias eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

13.6. Realização dos Direitos dos Titulares dos CRI: A realização dos direitos dos titulares de CRI estará limitada aos Créditos do Patrimônio Separado, nos termos do parágrafo 3º do artigo 11 da Lei nº 9.514, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora.

#### **CLÁUSULA XIV - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

14.1. Despesas do Patrimônio Separado: Serão de responsabilidade da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, em adição aos pagamentos de Amortização Programada, Remuneração e demais pagamentos previstos neste Termo:

- (i) as despesas com a gestão, realização e administração do Patrimônio Separado e na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, incluindo, sem limitação, o pagamento da Taxa de Administração;
- (ii) as despesas com prestadores de serviços contratados para a Emissão, tais como Instituição Custodiante e registrador dos documentos que representem Créditos Imobiliários, empresa de monitoramento de garantias, Agente Escriturador, Banco Liquidante, câmaras de liquidação onde os CRI estejam registrados para negociação, bem como os custos da empresa que venha a ser contratada pela Cedente para auxiliar na administração dos Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula 6.1.2. do Contrato de Cessão;
- (iii) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos titulares de CRI e realização dos Créditos do Patrimônio Separado;

- (iv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares de CRI e a realização dos Créditos do Patrimônio Separado;
- (v) honorários e demais verbas e despesas ao Agente Fiduciário, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados em razão do exercício de suas funções nos termos deste Termo de Securitização;
- (vi) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;
- (vii) despesas com registros e movimentação perante a CVM, B3, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, conforme o caso, da documentação societária da Emissora relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;
- (viii) despesas com a publicação de convocações e atas de Assembleias Gerais de titulares de CRI, na forma da regulamentação aplicável;
- (ix) honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado;
- (x) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (xi) quaisquer contratações de prestadores de serviços, presentes e futuros, que venham a ser obrigados pela CVM; e
- (xii) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização.

14.2. Despesas com Tributos: Constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares de CRI, que não incidem no Patrimônio Separado, os tributos previstos na Cláusula XVI, abaixo.

14.3. Custos e Despesas dos Titulares dos CRI: Sem prejuízo do disposto nesse Termo de Securitização os Titulares dos CRI serão responsáveis:

- a) pelas eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais; e
- b) pelos tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI.

#### **CLÁUSULA XV - COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE**

15.1. Comunicações: Todas e quaisquer notificações, solicitações, autorizações e pedidos nos termos deste Termo de Securitização deverão ser feitos por escrito (ou por *fax* ou por mensagem eletrônica - *email*) e serão considerados válidos (a) conforme comprovados através de recibo assinado pelo destinatário, da entrega da notificação judicial ou extrajudicial ou, no caso de envio por fac-símile ou entrega de correspondência, através do relatório de transmissão ou comprovante de entrega; ou (b) quando realizadas por mensagem eletrônica (*e-mail*), desde que o remetente receba confirmação do recebimento do *e-mail*. Deverão ser endereçados da seguinte forma:

*Para a Emissora*

**GAIA SECURITIZADORA S.A.**

Endereço: Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 633, 8º andar

CEP 04544-051, São Paulo - SP

At: João Paulo Pacífico

Telefone: 11 3047-1010

Correio eletrônico: gestaocri@grupogaia.com.br

*Para o Agente Fiduciário*

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Endereço: Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, conj. 1401, Itaim Bibi

CEP: 04534-002, São Paulo - SP

At: Carlos Alberto Bacha / Matheus Gomes Faria / Rinaldo Rabello Ferreira

Telefone: (11) 3090-0447

Correio eletrônico: spestruturação@simplificpavarini.com.br

15.1.1. A mudança, por uma Parte, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte.

15.2. Publicações: Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos titulares de CRI deverão ser veiculados, na forma de aviso, no jornal de grande circulação geralmente utilizado pela Emissora para publicação de seus atos societários, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 5 (cinco) dias antes da sua ocorrência.

15.3. Divulgação aos Titulares dos CRI: A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões. O disposto neste item não inclui “atos e fatos relevantes”, que deverão ser divulgados na forma prevista na Instrução da CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada.

15.4. Demais Informações Periódicas: As demais informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema da CVM de envio de Informações Periódicas e Eventuais - IPE, ou de outras formas exigidas pela legislação aplicável.

15.5. Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização será registrado junto à Instituição Custodiante.

## **CLÁUSULA XVI - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES**

16.1. Tratamento Tributário: Serão de responsabilidade dos Titulares dos 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 que sofrerão enquanto Titulares dos CRI:

### Imposto de Renda

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, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota

de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(b)** de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(c)** de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezesete inteiros e cinco décimos por cento) e **(d)** acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

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

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF de acordo com as leis e normativos aplicáveis em cada caso.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, com base na Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015 (lei de conversão da Medida Provisória nº 675, publicada em 22 de maio de 2015). As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532/97).

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04.

De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil ("RFB"), expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, a isenção de imposto de renda (na fonte e na declaração) sobre a remuneração dos CRI auferida por pessoas físicas abrange, ainda, o ganho de capital por elas auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (art. 76, II, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora (art. 71 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995). No entanto, estas entidades podem sujeitar-se à tributação pelo IRRF a qualquer tempo, inclusive retroativamente, uma vez que a Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, em seu artigo 12, parágrafo 1º, estabelece que a imunidade não abrange os rendimentos auferidos em aplicações financeiras, de renda fixa ou de renda variável. Este dispositivo legal está suspenso por força de ação direta de inconstitucionalidade movida pela Confederação Nacional da Saúde.

O IRRF pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração.

Desde 1º de janeiro de 2005, sobre os rendimentos e ganhos auferidos nas aplicações de recursos das provisões, reservas técnicas e fundos de planos de benefícios de entidade de previdência complementar, sociedade seguradora e Fundo de Aposentadoria Programada Individual - FAPI, bem como de seguro de vida com cláusula de cobertura por sobrevivência, haverá dispensa de retenção do imposto de renda incidente na fonte ou pago em separado.

Também, na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência complementar abertas (com recursos não derivados das provisões, reservas técnicas e fundos), sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento do imposto.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373/2014). Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15%, ao passo que os ganhos realizados em ambiente bursátil, são isentos de tributação. Em relação aos investimentos oriundos de países que não tributem a renda ou que a

tributem por alíquota inferior a 20%, em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25%.

### Imposto sobre Operações Financeiras ("IOF")

Ainda, com relação aos investidores não-residentes, o Regulamento do IOF determina que o ingresso de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais, na forma regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373/2014) a alíquota do IOF/Câmbio será igual a 0% (zero por cento) tanto no ingresso como no retorno, conforme Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Alertamos, contudo, por se tratar de imposto que exerce importante papel extrafiscal, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

Adicionalmente, de uma maneira geral, cumpre lembrar que, nos termos do art. 32, §2º, VI do Decreto nº 6.306/2007, se aplica a alíquota “zero” do IOF/Títulos, cujo fato gerador será a aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

### Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS

A contribuição ao PIS e à COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

No tocante à contribuição ao PIS e à COFINS, é importante mencionar que a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos investidores pessoas jurídicas constitui receita financeira. Para as empresas sujeitas ao regime cumulativo (aplicável via de regra para empresas do lucro real), a alteração recente promovida pelo Decreto nº 8.426/2015 revogou o regime de alíquota zero anteriormente vigente e elevou as alíquotas para 0,65% (PIS) e 4% (COFINS) sobre receitas financeiras auferidas a partir de 1º de julho de 2015.

No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, porém, tais receitas financeiras não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, em razão da revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718/98 pela Lei nº 11.941/09, decorrente da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal - STF.

É importante ressaltar que no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas não há qualquer incidência dos referidos tributos.

O pagamento da contribuição ao PIS e da COFINS deve ser efetuado até o vigésimo quinto dia do mês subsequente ao de auferimento da referida receita pelo Investidor em geral, ou até o vigésimo dia do mês subsequente no caso das instituições financeiras e entidades assemelhadas.

## **CLÁUSULA XVII - FATORES DE RISCO**

17.1. Fatores de Risco: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Cedente 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 necessário antes de tomar uma decisão de investimento:

### **RISCOS RELACIONADOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO**

*Política Econômica do Governo Federal*

A economia brasileira tem sido marcada por frequentes, e por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Emissora não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevêê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como:

- variação nas taxas de câmbio;
- controle de câmbio;
- índices de inflação;
- flutuações nas taxas de juros;
- falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais;
- racionamento de energia elétrica;
- instabilidade de preços;
- política fiscal e regime tributário; e
- medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

A Emissora não pode prever quais políticas serão adotadas pelo Governo Federal e se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou desempenho financeiro do Patrimônio Separado e por consequência dos CRI.

#### *Efeitos da Política Anti-Inflacionária*

Historicamente, o Brasil enfrentou índices de inflação consideráveis. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíam para a incerteza econômica e aumentavam a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. Mais recentemente, os índices de inflação nos últimos anos foram de 4,46% em 2007, 5,90% em 2008, 4,32% em 2009, 5,90% em 2010, 6,5% em 2011, 5,84% em 2012, 5,91% em 2013, 6,41% em 2014, 10,67% em 2015, 6,29% em 2016 e 2,95% em 2017 de acordo com o IPCA/IBGE. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a

disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão.

Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que a Cedente e os Devedores não tenham capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o repagamento dos Investidores está baseado no pagamento pelos Devedores, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

#### *Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do Real*

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos de tempo mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do Real frente ao Dólar em outras moedas. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar irá permanecer nos níveis atuais.

As depreciações do Real frente ao Dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez dos Devedores.

#### *Mudanças na economia global e outros mercados emergentes*

O mercado de títulos e valores mobiliários nacional é influenciado, em vários graus, pela economia e condições dos mercados globais, e especialmente pelos mercados dos países da América Latina e de outros emergentes. A reação dos Investidores ao desenvolvimento em outros países pode ter um impacto desfavorável no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Crises em outros países emergentes ou políticas econômicas de outros países, dos Estados Unidos em particular, podem reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Qualquer dos acontecimentos mencionados acima pode afetar desfavoravelmente a liquidez do mercado e até mesmo a qualidade do portfólio dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI.

### *Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de juros*

A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.

### *Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica*

Nos últimos anos o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do Produto Interno Bruto (“PIB”) tem desacelerado. Mais recentemente, pode-se verificar que o índice anual do PIB, percentualmente foi de 7,5% no ano de 2010, 2,7% no ano de 2011, 1,00% no ano de 2012, 2,3% no ano de 2013, 0,15% no ano de 2014, -3,8% no ano de 2015, -3,6% no ano de 2016, 1% no ano de 2017 e 1,1% no ano de 2018. A retração no nível da atividade econômica poderá significar uma diminuição na securitização dos recebíveis imobiliários, trazendo, por consequência, uma ociosidade operacional à Emissora.

Ainda, eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou externas, pode acarretar a elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, inclusivos dos devedores dos Créditos Imobiliários.

### *Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora*

O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus Devedores. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa ou a sua lucratividade se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

## **FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**

*Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar risco judiciais aos Investidores*

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei nº 9.514, 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 10 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.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente quinze anos de existência no País, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

*Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores*

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

## **FATORES DE RISCO RELACIONADOS À EMISSORA**

### *Registro de Companhia Aberta na CVM*

A Emissora atua no mercado como securitizadora de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514, e sua atuação depende do registro de emissor de valores mobiliários junto à CVM. Caso a Emissora venha a não atender os requisitos exigidos por essa D. Autarquia, em relação ao emissor de valores mobiliários, sua autorização poderá ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária.

### *Crescimento da Emissora e seu Capital*

O capital social atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fontes 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 seu desempenho.

A Emissora espera conseguir empregar todos os recursos disponíveis e captados em um prazo adequado, baseando sua estratégia em manter a posição de mercado na emissão de CRI. É possível que sua estratégia se mostre parcial ou integralmente incorreta e que, com isso, enfrente eventos que possam afetar adversamente os resultados esperados. Estes eventos adversos podem incluir: (i) a ausência de desenvolvimento contínuo dos mercados imobiliários e de financiamento imobiliário no Brasil; (ii) não ter sucesso ao administrar a ampliação das operações no prazo projetado; (iii) não ter êxito na adaptação a novas tendências do financiamento imobiliário; e/ou (iv) o aumento da competição no mercado de financiamento imobiliário, que pode elevar custos e reduzir lucros.

Se os recursos atualmente disponíveis forem insuficientes para financiar suas futuras exigências operacionais, a Emissora poderá precisar de recursos adicionais, proveniente de diferentes fontes de financiamentos, tendo em vista o crescimento e desenvolvimento futuros de suas atividades. Não se pode assegurar a disponibilidade de capital adicional ou, se disponível, que o mesmo terá condições satisfatórias. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades, o que poderia vir a prejudicar de maneira relevante a situação financeira e os resultados operacionais da Emissora.

#### *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 poderá 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 prospecção, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos pode afetar a capacidade de geração de resultado da Emissora.

A capacidade da Emissora de manter sua posição competitiva depende em larga escala dos serviços da sua alta administração. Não é possível garantir que terá sucesso em atrair e/ou manter pessoal qualificado para integrar a alta administração.

#### *Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificado de Recebíveis Imobiliários*

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição de Certificado de Recebíveis Imobiliários de sua emissão. No que se refere à originação à Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização imobiliária. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificado de Recebíveis Imobiliários. Exemplo disso decorria de eventual alteração na Legislação Tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderá reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificado de Recebíveis Imobiliários. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização imobiliária atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificado de Recebíveis Imobiliários venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

#### *Os Incentivos Fiscais para Aquisição de CRI*

Parcela relevante da receita futura da Emissora será decorrente da venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários a pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de Imposto de Renda concedida pela Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo deixe de existir, a demanda de pessoas físicas por CRI provavelmente diminuirá, ou estas passarão a exigir uma remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderá ser reduzido.

#### *Prestadores de Serviços da Emissora*

A Emissora contrata diversos prestadores de serviços para a execução de atividades diversas, tais como auditoria, agente fiduciário, banco mandatário/liquidante, agente escriturador, dentre outros, que prestam serviços diversos. Caso algum destes prestadores de serviços sofra processo de falência, aumente significativamente seus preços ou não preste serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço e se não houver empresa disponível no mercado para que possa ser feita uma substituição satisfatória, a Emissora deverá atuar diretamente no sentido de montar uma estrutura interna, o que demandará

tempo e recursos e poderá afetar adversamente o relacionamento entre a Emissora e os Investidores.

### *Regulamentação dos Setores de Construção Civil e Incorporação Imobiliária*

Parte da receita da Emissora provém da securitização de recebíveis imobiliários residenciais adquiridos diretamente de companhias incorporadoras imobiliárias. Alterações regulamentares no setor da construção civil e de incorporação imobiliária afetam diretamente a oferta de recebíveis por parte dessas empresas, de modo que estas poderiam reduzir o escopo de atuação da Emissora, principalmente no que tange à compra de carteiras de recebíveis residenciais para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

### *Limitação da responsabilidade da Emissora e o patrimônio separado*

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer direitos creditórios imobiliários passíveis de securitização, nos termos da Lei nº 9.514, cujos patrimônios são administrados separadamente. O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos imobiliários e suas garantias.

Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento, à Emissora, dos créditos imobiliários por parte dos devedores ou coobrigados, poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares dos certificados de recebíveis imobiliários, tendo em vista, inclusive, o fato de que, nas operações de que participa, o patrimônio da Emissora não responde, de acordo com os respectivos termos de securitização, pela solvência dos devedores ou coobrigados.

Portanto, a responsabilidade da Emissora se limita ao que dispõe o parágrafo único do artigo 12, da Lei nº 9.514, em que se estipula que a totalidade do patrimônio da Emissora (e não o patrimônio separado) 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.

### *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 e as Garantias, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

## **FATORES DE RISCO RELACIONADOS AOS CRI E À OFERTA**

### *Risco de liquidez dos Créditos Imobiliários*

A Emissora poderá passar por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI.

### *Risco de crédito*

A Emissora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. Essa impontualidade, se reiterada poderá importar a insolvência da Emissora, com o conseqüente não recebimento, pelos investidores, dos valores decorrentes dos CRI.

### *Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade*

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

Adicionalmente, a realização de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte do Investidor à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

### *Risco do Quórum de deliberação em assembleia geral de Titulares dos CRI*

As deliberações a serem tomadas em assembleias gerais de Titulares dos CRI são aprovadas por quóruns qualificados em relação ao CRI. Os Investidores que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em assembleia geral de Titulares dos CRI, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em assembleia geral, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses.

#### *Baixa Liquidez no Mercado Secundário*

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. O Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão, devendo, ainda, respeitar o prazo legal de 90 (noventa) dias da data de sua subscrição ou aquisição pelo respectivo titular para negociação nos mercados regulamentados de valores mobiliários. Os CRI somente poderão ser negociados entre investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9-B da Instrução CVM 539, 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 07 de dezembro de 1976, e da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da legislação aplicável.

#### *Risco de Desapropriação dos Imóveis*

Um ou mais imóveis identificados no Anexo VII deste Termo de Securitização poderão ser desapropriados, total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo do lastro dos CRI.

#### *Os Investidores dos CRI Não Têm Qualquer Direito Sobre os Imóveis Vinculados aos Contratos Imobiliários*

Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre os imóveis vinculados aos Contratos Imobiliários, nem mesmo o direito de retê-los, em caso de qualquer inadimplemento das obrigações decorrentes dos CRI por parte da Emissora.

### *Risco da Não Realização da Carteira*

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão dos CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento dos mesmos pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

### *Risco de Inadimplemento do Compromisso de Recompra Compulsória*

Caso, por qualquer motivo, a Cedente deixe de efetuar o pagamento do Valor de Recompra Compulsória (conforme definido no Contrato de Cessão de Créditos) dos Créditos Imobiliários em caso de ocorrência de Eventos de Recompra Compulsória, nos termos do Contrato de Cessão de Créditos, a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI poderá ser negativamente afetada.

### *A Cedente foi citada em ação de improbidade administrativa que tramita em segredo de justiça*

A Cedente foi notificada para apresentação de defesa prévia em ação de improbidade administrativa proposta pelo Município de São Paulo, que tramita em segredo de justiça, relacionada a empreendimentos imobiliários desenvolvidos por Sociedades de Propósito Específico controladas por terceiros e as quais a Cedente é sócia. Além dos potenciais danos à sua imagem, em caso de eventual condenação, a Cedente será obrigada a ressarcir integralmente os danos materiais apurados no curso da ação, além de pagar multa civil, podendo, ainda, ser declarada inidônea e proibida de contratar com o poder público, ficando proibida de receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, direta ou indiretamente, pelo prazo de 10 (dez) anos, neste caso, podendo resultar em perda de competitividade da Cedente em seu mercado de atuação, afetando, inclusive, suas receitas e, conseqüentemente, a capacidade da Cedente adimplir com o pagamento do Valor de Recompra Compulsória (conforme definido no Contrato de Cessão de Créditos) dos Créditos Imobiliários em caso de ocorrência de Eventos de Recompra Compulsória, nos termos do Contrato de Cessão de Créditos.

### *Risco de Descontinuidade do Recebimento de Principal e Encargos*

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares de CRI decorrem direta e/ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; (ii) da Recompra Compulsória ou da Recompra Facultativa, quando aplicável; (iii) da eventual suficiência de recursos no Patrimônio Separado; e (iv) da liquidação das Alienações Fiduciárias, em caso de transferência das Alienações Fiduciárias após a averbação do Contrato de Cessão de Créditos. Os recebimentos oriundos dos itens acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas de pagamentos de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos recursos supra referidos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

#### *Risco de Não Transferência das Alienações Fiduciárias*

A averbação do Contrato de Cessão de Créditos na matrícula de cada um dos imóveis identificados no Anexo VII deste Termo de Securitização, junto ao serviço de registro de imóveis competente, visa transferir as Alienações Fiduciárias da Cedente para a Emissora.

No entanto, tendo em vista os custos incorridos na averbação do Contrato de Cessão de Créditos, custos estes que são de responsabilidade do Patrimônio Separado, tal averbação não foi realizada no momento da cessão dos Créditos Imobiliários e será realizada, especialmente, no caso de inadimplência dos Créditos Imobiliários pelos Devedores dos Contratos Imobiliários e consequente necessidade de execução das Alienações Fiduciárias que garantem o pagamento do saldo devedor dos Contratos Imobiliários.

Desta forma, na eventualidade de surgirem dificuldades na transferência das Alienações Fiduciárias pela Cedente à Emissora, a Emissora estará impedida de efetuar a pronta execução das Alienações Fiduciárias.

Desta forma, qualquer atraso na execução das Alienações Fiduciárias ou impossibilidade de execução pela Emissora e/ou pela Cedente, por conta e ordem da Emissora, poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

#### *Riscos relacionados à excussão da Alienação Fiduciária*

Eventuais limitações de mercado podem prejudicar a liquidez dos Imóveis objeto da Alienação Fiduciária e, por consequência, a cobertura das Obrigações Garantidas por tal garantia. Além disso, tendo em vista a admissão da aplicabilidade da Súmula 308 do Superior Tribunal de Justiça consagrada em julgados recentes do Tribunal, a Securitizadora poderá não conseguir executar a Alienação Fiduciária de determinados imóveis em virtude do direito de promissários compradores de incorporação que ainda venha a ser desenvolvida ou que esteja em desenvolvimento nessa data. Caso isso ocorra, a Securitizadora terá apenas o direito de exigir da Cedente a recompra dos Créditos Imobiliários cuja Alienação Fiduciária não possa ter sido executada, nos termos do Contrato de Cessão.

#### *Riscos relacionados à insuficiência das Garantias*

Não há como assegurar que na eventualidade de excussão das Garantias o produto resultante dessa excussão será suficiente para viabilizar a amortização integral dos CRI. Caso isso aconteça os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados.

#### *Risco da existência de Credores Privilegiados*

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

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

### *Risco de Questionamentos Judiciais dos Contratos Imobiliários*

Não obstante a legalidade e regularidade dos instrumentos contratuais que deram origem aos Créditos Imobiliários, não pode ser afastada a hipótese de que decisões judiciais futuras entendam pela ilegalidade de parte dos contratos dos quais derivam os Créditos Imobiliários cedidos, inclusive, mas não se limitando a aplicação de multas e penalidades por atrasos ou mesmo da execução das Garantias.

### *Riscos Decorrentes dos Critérios Adotados pela Cedente*

Os CRI são lastreados por Créditos Imobiliários derivados dos Contratos Imobiliários, cuja análise de crédito foi realizada pela Cedente.

### *Riscos relacionados à Tributação dos CRI*

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares de CRI estão isentos de IRRF - Imposto de Renda Retido na Fonte 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.

### *Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos*

A ocorrência de qualquer evento de antecipação dos Créditos Imobiliários, bem como de amortização extraordinária dos CRI, acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

### *Riscos decorrentes da Due Diligence*

Para fins dessa Oferta, não foi realizada auditoria jurídica dos Devedores, dos Contratos Imobiliários e das Garantias. A ausência de auditoria jurídica dos Devedores, dos Contratos Imobiliários e das Garantias pode gerar impactos adversos para o Investidor, comprometendo a exequibilidade dos Créditos Imobiliários e das Garantias e, conseqüentemente, o pagamento dos valores decorrentes dos CRI aos Investidores.

## **CLÁUSULA XVIII - DISPOSIÇÕES GERAIS**

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

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

18.3. Mora: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos titulares de CRI, cujo montante encontre-se depositado na Conta Centralizadora, para tanto, e não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após o efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora devidamente acrescidos da remuneração respectiva, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês.

#### **CLÁUSULA XIX - FORO**

19.1. Foro: As Partes neste ato elegem o foro da comarca de São Paulo, estado de São Paulo, com expressa exclusão de qualquer outro, ainda que privilegiado, como competente para dirimir quaisquer dúvidas e/ou questões oriundas deste Termo de Securitização.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em 3 (três) vias de igual forma e teor, na presença de 2 (duas) testemunhas.

*(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.)*

## ANEXO I

## DATAS DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA

SÊNIOR				MEZANINO 1			
P	Data	Juros	% Amortização sobre Saldo Devedor	P	Data	Juros	% Amortização sobre Saldo Devedor
00	10/01/2020	NÃO	0,0000%	00	10/01/2020	NÃO	0,0000%
01	10/02/2020	SIM	2,1335%	01	10/02/2020	SIM	2,0395%
02	10/03/2020	SIM	2,4236%	02	10/03/2020	SIM	2,3408%
03	10/04/2020	SIM	0,9935%	03	10/04/2020	SIM	0,9119%
04	10/05/2020	SIM	2,4437%	04	10/05/2020	SIM	2,3582%
05	10/06/2020	SIM	2,8838%	05	10/06/2020	SIM	2,7954%
06	10/07/2020	SIM	2,6612%	06	10/07/2020	SIM	2,5720%
07	10/08/2020	SIM	2,8223%	07	10/08/2020	SIM	2,7306%
08	10/09/2020	SIM	2,7818%	08	10/09/2020	SIM	2,6887%
09	10/10/2020	SIM	1,0888%	09	10/10/2020	SIM	1,0062%
10	10/11/2020	SIM	2,4048%	10	10/11/2020	SIM	2,3116%
11	10/12/2020	SIM	2,4010%	11	10/12/2020	SIM	2,3066%
12	10/01/2021	SIM	2,5359%	12	10/01/2021	SIM	2,4389%
13	10/02/2021	SIM	1,1613%	13	10/02/2021	SIM	1,0780%
14	10/03/2021	SIM	2,2710%	14	10/03/2021	SIM	2,1747%
15	10/04/2021	SIM	1,2007%	15	10/04/2021	SIM	1,1171%
16	10/05/2021	SIM	2,2695%	16	10/05/2021	SIM	2,1714%
17	10/06/2021	SIM	2,7400%	17	10/06/2021	SIM	2,6342%
18	10/07/2021	SIM	1,2642%	18	10/07/2021	SIM	1,1801%
19	10/08/2021	SIM	2,6320%	19	10/08/2021	SIM	2,5255%
20	10/09/2021	SIM	1,3099%	20	10/09/2021	SIM	1,2254%
21	10/10/2021	SIM	2,8435%	21	10/10/2021	SIM	2,7311%
22	10/11/2021	SIM	2,6823%	22	10/11/2021	SIM	2,5717%
23	10/12/2021	SIM	1,3839%	23	10/12/2021	SIM	1,2989%
24	10/01/2022	SIM	2,9873%	24	10/01/2022	SIM	2,8683%
25	10/02/2022	SIM	1,4374%	25	10/02/2022	SIM	1,3521%
26	10/03/2022	SIM	2,8972%	26	10/03/2022	SIM	2,7781%
27	10/04/2022	SIM	1,4946%	27	10/04/2022	SIM	1,4090%

28	10/05/2022	SIM	3,0921%	28	10/05/2022	SIM	2,9663%
29	10/06/2022	SIM	1,5559%	29	10/06/2022	SIM	1,4700%
30	10/07/2022	SIM	2,9662%	30	10/07/2022	SIM	2,8420%
31	10/08/2022	SIM	1,6218%	31	10/08/2022	SIM	1,5356%
32	10/09/2022	SIM	3,1271%	32	10/09/2022	SIM	2,9969%
33	10/10/2022	SIM	1,6928%	33	10/10/2022	SIM	1,6063%
34	10/11/2022	SIM	1,7304%	34	10/11/2022	SIM	1,6437%
35	10/12/2022	SIM	1,7695%	35	10/12/2022	SIM	1,6827%
36	10/01/2023	SIM	3,5258%	36	10/01/2023	SIM	3,3810%
37	10/02/2023	SIM	1,8527%	37	10/02/2023	SIM	1,7655%
38	10/03/2023	SIM	1,8969%	38	10/03/2023	SIM	1,8096%
39	10/04/2023	SIM	3,2987%	39	10/04/2023	SIM	3,1614%
40	10/05/2023	SIM	1,9913%	40	10/05/2023	SIM	1,9037%
41	10/06/2023	SIM	2,0417%	41	10/06/2023	SIM	1,9540%
42	10/07/2023	SIM	2,0945%	42	10/07/2023	SIM	2,0066%
43	10/08/2023	SIM	2,1498%	43	10/08/2023	SIM	2,0618%
44	10/09/2023	SIM	2,2079%	44	10/09/2023	SIM	2,1197%
45	10/10/2023	SIM	2,2688%	45	10/10/2023	SIM	2,1805%
46	10/11/2023	SIM	2,3328%	46	10/11/2023	SIM	2,2444%
47	10/12/2023	SIM	2,4003%	47	10/12/2023	SIM	2,3117%
48	10/01/2024	SIM	2,4714%	48	10/01/2024	SIM	2,3827%
49	10/02/2024	SIM	2,5464%	49	10/02/2024	SIM	2,4577%
50	10/03/2024	SIM	2,6258%	50	10/03/2024	SIM	2,5369%
51	10/04/2024	SIM	2,7098%	51	10/04/2024	SIM	2,6208%
52	10/05/2024	SIM	2,7990%	52	10/05/2024	SIM	2,7099%
53	10/06/2024	SIM	2,8937%	53	10/06/2024	SIM	2,8045%
54	10/07/2024	SIM	2,9946%	54	10/07/2024	SIM	2,9053%
55	10/08/2024	SIM	3,1022%	55	10/08/2024	SIM	3,0128%
56	10/09/2024	SIM	3,2172%	56	10/09/2024	SIM	3,1277%
57	10/10/2024	SIM	3,3404%	57	10/10/2024	SIM	3,2509%
58	10/11/2024	SIM	3,4728%	58	10/11/2024	SIM	3,3832%
59	10/12/2024	SIM	3,6154%	59	10/12/2024	SIM	3,5258%
60	10/01/2025	SIM	3,7695%	60	10/01/2025	SIM	3,6798%
61	10/02/2025	SIM	3,9363%	61	10/02/2025	SIM	3,8466%
62	10/03/2025	SIM	4,1177%	62	10/03/2025	SIM	4,0280%
63	10/04/2025	SIM	4,3156%	63	10/04/2025	SIM	4,2259%
64	10/05/2025	SIM	4,5324%	64	10/05/2025	SIM	4,4427%
65	10/06/2025	SIM	4,7709%	65	10/06/2025	SIM	4,6812%

66	10/07/2025	SIM	5,0345%	66	10/07/2025	SIM	4,9449%
67	10/08/2025	SIM	5,3274%	67	10/08/2025	SIM	5,2379%
68	10/09/2025	SIM	5,6548%	68	10/09/2025	SIM	5,5654%
69	10/10/2025	SIM	6,0232%	69	10/10/2025	SIM	5,9340%
70	10/11/2025	SIM	6,4407%	70	10/11/2025	SIM	6,3517%
71	10/12/2025	SIM	6,9178%	71	10/12/2025	SIM	6,8291%
72	10/01/2026	SIM	7,4684%	72	10/01/2026	SIM	7,3800%
73	10/02/2026	SIM	8,1108%	73	10/02/2026	SIM	8,0229%
74	10/03/2026	SIM	8,8700%	74	10/03/2026	SIM	8,7827%
75	10/04/2026	SIM	9,7812%	75	10/04/2026	SIM	9,6945%
76	10/05/2026	SIM	10,8948%	76	10/05/2026	SIM	10,8090%
77	10/06/2026	SIM	12,2869%	77	10/06/2026	SIM	12,2023%
78	10/07/2026	SIM	14,0768%	78	10/07/2026	SIM	13,9937%
79	10/08/2026	SIM	16,4634%	79	10/08/2026	SIM	16,3825%
80	10/09/2026	SIM	19,8047%	80	10/09/2026	SIM	19,7269%
81	10/10/2026	SIM	24,8167%	81	10/10/2026	SIM	24,7436%
82	10/11/2026	SIM	33,1703%	82	10/11/2026	SIM	33,1052%
83	10/12/2026	SIM	49,8776%	83	10/12/2026	SIM	49,8287%
84	10/01/2027	SIM	100,0000%	84	10/01/2027	SIM	100,0000%

MEZANINO 2				SUBORDINADA			
P	Data	Juros	% Amortização sobre Saldo Devedor	P	Data	Juros	% Amortização sobre Saldo Devedor
00	10/01/2020	NÃO	0,0000%	00	10/01/2020	NÃO	0,0000%
01	10/02/2020	SIM	2,4825%	01	10/02/2020	SIM	0,0000%
02	10/03/2020	SIM	2,7156%	02	10/03/2020	SIM	0,0000%
03	10/04/2020	SIM	1,2936%	03	10/04/2020	SIM	0,0000%
04	10/05/2020	SIM	2,7714%	04	10/05/2020	SIM	0,0000%
05	10/06/2020	SIM	3,2364%	05	10/06/2020	SIM	0,0000%
06	10/07/2020	SIM	3,0318%	06	10/07/2020	SIM	0,1942%
07	10/08/2020	SIM	3,2180%	07	10/08/2020	SIM	0,1965%
08	10/09/2020	SIM	3,2002%	08	10/09/2020	SIM	0,1988%
09	10/10/2020	SIM	1,4823%	09	10/10/2020	SIM	0,2011%
10	10/11/2020	SIM	2,8600%	10	10/11/2020	SIM	0,2035%
11	10/12/2020	SIM	2,8811%	11	10/12/2020	SIM	0,2059%
12	10/01/2021	SIM	3,0479%	12	10/01/2021	SIM	0,2083%

13	10/02/2021	SIM	1,6344%	13	10/02/2021	SIM	0,2108%
14	10/03/2021	SIM	2,8254%	14	10/03/2021	SIM	0,0000%
15	10/04/2021	SIM	1,7203%	15	10/04/2021	SIM	0,2159%
16	10/05/2021	SIM	2,8830%	16	10/05/2021	SIM	0,0000%
17	10/06/2021	SIM	3,4197%	17	10/06/2021	SIM	0,2210%
18	10/07/2021	SIM	1,8641%	18	10/07/2021	SIM	0,2237%
19	10/08/2021	SIM	3,3779%	19	10/08/2021	SIM	0,2264%
20	10/09/2021	SIM	1,9714%	20	10/09/2021	SIM	0,2291%
21	10/10/2021	SIM	3,6931%	21	10/10/2021	SIM	0,2319%
22	10/11/2021	SIM	3,5617%	22	10/11/2021	SIM	0,0000%
23	10/12/2021	SIM	2,1534%	23	10/12/2021	SIM	0,2375%
24	10/01/2022	SIM	4,0040%	24	10/01/2022	SIM	0,2404%
25	10/02/2022	SIM	2,2913%	25	10/02/2022	SIM	0,2433%
26	10/03/2022	SIM	4,0165%	26	10/03/2022	SIM	0,0000%
27	10/04/2022	SIM	2,4451%	27	10/04/2022	SIM	2,0861%
28	10/05/2022	SIM	4,3746%	28	10/05/2022	SIM	0,0000%
29	10/06/2022	SIM	2,6177%	29	10/06/2022	SIM	2,2330%
30	10/07/2022	SIM	4,3745%	30	10/07/2022	SIM	0,0000%
31	10/08/2022	SIM	2,8128%	31	10/08/2022	SIM	1,9540%
32	10/09/2022	SIM	4,7422%	32	10/09/2022	SIM	0,0000%
33	10/10/2022	SIM	3,0349%	33	10/10/2022	SIM	1,5292%
34	10/11/2022	SIM	3,1580%	34	10/11/2022	SIM	1,5466%
35	10/12/2022	SIM	3,2902%	35	10/12/2022	SIM	1,8641%
36	10/01/2023	SIM	5,6916%	36	10/01/2023	SIM	0,0000%
37	10/02/2023	SIM	3,5865%	37	10/02/2023	SIM	1,8181%
38	10/03/2023	SIM	3,7532%	38	10/03/2023	SIM	1,7162%
39	10/04/2023	SIM	5,8293%	39	10/04/2023	SIM	0,0000%
40	10/05/2023	SIM	4,1324%	40	10/05/2023	SIM	1,3590%
41	10/06/2023	SIM	4,3491%	41	10/06/2023	SIM	1,7798%
42	10/07/2023	SIM	4,5876%	42	10/07/2023	SIM	1,3459%
43	10/08/2023	SIM	4,8513%	43	10/08/2023	SIM	1,5884%
44	10/09/2023	SIM	5,1443%	44	10/09/2023	SIM	1,2652%
45	10/10/2023	SIM	5,4719%	45	10/10/2023	SIM	1,2871%
46	10/11/2023	SIM	5,8405%	46	10/11/2023	SIM	1,3931%
47	10/12/2023	SIM	6,2584%	47	10/12/2023	SIM	1,3894%
48	10/01/2024	SIM	6,7361%	48	10/01/2024	SIM	1,8571%
49	10/02/2024	SIM	7,2873%	49	10/02/2024	SIM	1,2367%
50	10/03/2024	SIM	7,9305%	50	10/03/2024	SIM	1,1751%

51	10/04/2024	SIM	8,6908%	51	10/04/2024	SIM	1,0213%
52	10/05/2024	SIM	9,6033%	52	10/05/2024	SIM	1,0750%
53	10/06/2024	SIM	10,7187%	53	10/06/2024	SIM	1,3218%
54	10/07/2024	SIM	12,1132%	54	10/07/2024	SIM	0,9744%
55	10/08/2024	SIM	13,9062%	55	10/08/2024	SIM	1,2578%
56	10/09/2024	SIM	16,2972%	56	10/09/2024	SIM	0,7877%
57	10/10/2024	SIM	19,6447%	57	10/10/2024	SIM	0,7420%
58	10/11/2024	SIM	24,6664%	58	10/11/2024	SIM	0,7926%
59	10/12/2024	SIM	33,0364%	59	10/12/2024	SIM	0,9102%
60	10/01/2025	SIM	49,7770%	60	10/01/2025	SIM	1,4379%
61	10/02/2025	SIM	100,0000%	61	10/02/2025	SIM	0,9024%
				62	10/03/2025	SIM	0,7005%
				63	10/04/2025	SIM	0,5332%
				64	10/05/2025	SIM	0,5684%
				65	10/06/2025	SIM	0,9415%
				66	10/07/2025	SIM	0,5432%
				67	10/08/2025	SIM	0,7892%
				68	10/09/2025	SIM	0,5597%
				69	10/10/2025	SIM	0,5673%
				70	10/11/2025	SIM	0,6196%
				71	10/12/2025	SIM	0,7172%
				72	10/01/2026	SIM	1,2890%
				73	10/02/2026	SIM	0,6983%
				74	10/03/2026	SIM	0,5870%
				75	10/04/2026	SIM	0,5223%
				76	10/05/2026	SIM	0,5763%
				77	10/06/2026	SIM	0,9822%
				78	10/07/2026	SIM	0,5486%
				79	10/08/2026	SIM	0,7392%
				80	10/09/2026	SIM	0,2112%
				81	10/10/2026	SIM	0,1734%
				82	10/11/2026	SIM	0,1622%
				83	10/12/2026	SIM	0,0000%
				84	10/01/2027	SIM	0,8825%
				85	10/02/2027	SIM	3,0957%
				86	10/03/2027	SIM	2,8108%
				87	10/04/2027	SIM	2,8967%
				88	10/05/2027	SIM	2,9557%

	89	10/06/2027	SIM	3,5743%
	90	10/07/2027	SIM	3,1680%
	91	10/08/2027	SIM	3,5604%
	92	10/09/2027	SIM	3,3688%
	93	10/10/2027	SIM	3,4952%
	94	10/11/2027	SIM	3,5306%
	95	10/12/2027	SIM	3,7228%
	96	10/01/2028	SIM	4,9375%
	97	10/02/2028	SIM	4,1347%
	98	10/03/2028	SIM	4,1196%
	99	10/04/2028	SIM	4,3057%
	100	10/05/2028	SIM	4,5087%
	101	10/06/2028	SIM	5,0631%
	102	10/07/2028	SIM	4,9332%
	103	10/08/2028	SIM	5,7307%
	104	10/09/2028	SIM	5,2821%
	105	10/10/2028	SIM	5,4667%
	106	10/11/2028	SIM	5,7916%
	107	10/12/2028	SIM	6,2211%
	108	10/01/2029	SIM	8,0903%
	109	10/02/2029	SIM	6,6073%
	110	10/03/2029	SIM	6,2021%
	111	10/04/2029	SIM	6,5431%
	112	10/05/2029	SIM	6,9475%
	113	10/06/2029	SIM	5,5731%
	114	10/07/2029	SIM	5,4151%
	115	10/08/2029	SIM	5,4147%
	116	10/09/2029	SIM	4,9675%
	117	10/10/2029	SIM	5,0639%
	118	10/11/2029	SIM	4,5465%
	119	10/12/2029	SIM	4,4531%
	120	10/01/2030	SIM	7,0218%
	121	10/02/2030	SIM	5,3135%
	122	10/03/2030	SIM	4,8138%
	123	10/04/2030	SIM	5,0624%
	124	10/05/2030	SIM	5,0072%
	125	10/06/2030	SIM	5,8930%
	126	10/07/2030	SIM	5,6083%

	127	10/08/2030	SIM	5,9443%
	128	10/09/2030	SIM	5,7794%
	129	10/10/2030	SIM	5,1197%
	130	10/11/2030	SIM	4,9761%
	131	10/12/2030	SIM	5,3369%
	132	10/01/2031	SIM	10,3968%
	133	10/02/2031	SIM	7,0082%
	134	10/03/2031	SIM	4,0270%
	135	10/04/2031	SIM	4,2008%
	136	10/05/2031	SIM	4,2086%
	137	10/06/2031	SIM	4,3975%
	138	10/07/2031	SIM	4,6030%
	139	10/08/2031	SIM	4,8275%
	140	10/09/2031	SIM	5,0735%
	141	10/10/2031	SIM	5,3446%
	142	10/11/2031	SIM	5,3910%
	143	10/12/2031	SIM	6,6052%
	144	10/01/2032	SIM	15,5921%
	145	10/02/2032	SIM	6,8238%
	146	10/03/2032	SIM	7,3122%
	147	10/04/2032	SIM	7,8739%
	148	10/05/2032	SIM	8,5271%
	149	10/06/2032	SIM	9,2965%
	150	10/07/2032	SIM	10,2167%
	151	10/08/2032	SIM	11,3376%
	152	10/09/2032	SIM	12,7339%
	153	10/10/2032	SIM	14,5228%
	154	10/11/2032	SIM	16,8412%
	155	10/12/2032	SIM	22,5592%
	156	10/01/2033	SIM	37,9808%
	157	10/02/2033	SIM	21,9532%
	158	10/03/2033	SIM	18,2155%
	159	10/04/2033	SIM	22,1057%
	160	10/05/2033	SIM	28,1410%
	161	10/06/2033	SIM	2,8856%
	162	10/07/2033	SIM	3,0003%
	163	10/08/2033	SIM	3,1233%
	164	10/09/2033	SIM	3,2554%

	165	10/10/2033	SIM	3,3978%
	166	10/11/2033	SIM	3,5516%
	167	10/12/2033	SIM	3,7183%
	168	10/01/2034	SIM	99,0000%
	169	10/02/2034	SIM	4,0974%
	170	10/03/2034	SIM	4,3141%
	171	10/04/2034	SIM	4,5525%
	172	10/05/2034	SIM	4,8162%
	173	10/06/2034	SIM	5,1092%
	174	10/07/2034	SIM	5,4368%
	175	10/08/2034	SIM	5,8055%
	176	10/09/2034	SIM	6,2234%
	177	10/10/2034	SIM	6,7011%
	178	10/11/2034	SIM	7,2524%
	179	10/12/2034	SIM	7,8958%
	180	10/01/2035	SIM	8,6563%
	181	10/02/2035	SIM	9,5690%
	182	10/03/2035	SIM	10,6847%
	183	10/04/2035	SIM	12,0796%
	184	10/05/2035	SIM	13,8732%
	185	10/06/2035	SIM	16,2650%
	186	10/07/2035	SIM	19,6137%
	187	10/08/2035	SIM	24,6373%
	188	10/09/2035	SIM	33,0104%
	189	10/10/2035	SIM	49,7574%
	190	10/11/2035	SIM	100,0000%

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

A **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, inscrita no CNPJ/MF nº 03.751.794/0001-13, com sede na Rua Joaquim Floriano nº 100, 5º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Coordenador Líder"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de instituição intermediária líder da distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários das 131ª, 132ª, 133ª e 134ª Séries da 4ª Emissão da **GAIA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 633, 8º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04544-051, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob nº 07.587.384/0001-30 ("Emissora" e "Emissão"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, atuando através de sua filial, localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, sala 1.401, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01 ("Agente Fiduciário") e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, além de ter agido, dentro de suas limitações, por ser instituição que atua na distribuição de valores mobiliários, com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração têm o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo - SP, 29 de novembro de 2019.

**TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

**ANEXO III**  
**DECLARAÇÃO DA EMISSORA**

A **GAIA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 633, 8º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04544-051, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob nº 07.587.384/0001-30 (“Emissora”), para fins de atendimento ao previsto pelos itens 4 e 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários das 131ª, 132ª, 133ª e 134ª séries da 4ª emissão (“Emissão”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que (i) nos termos previstos pelas Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, foi ou será, conforme o caso, instituído regime fiduciários sobre os Créditos Imobiliários que servirão de lastro a esta Emissão, bem como sobre quaisquer valores depositados na Conta Centralizadora; e (ii) verificou, em conjunto com o Coordenador Líder, o Agente Fiduciário e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração têm o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo - SP, 29 de novembro de 2019.

**GAIA SECURITIZADORA S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

**ANEXO IV**  
**DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO**  
**PREVISTAS NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/04 E NO ARTIGO 11, INCISO V, DA**  
**INSTRUÇÃO CVM Nº 583/16**

A **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, atuando através de sua filial, localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, sala 1.401, 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"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM 414"), na qualidade de agente fiduciário do Patrimônio Separado constituído no âmbito da emissão de certificados de recebíveis imobiliários das 131ª, 132ª, 133ª e 134ª séries da 4ª emissão da **GAIA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 633, 8º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04544-051, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob nº 07.587.384/0001-30 ("Emissora" e "Emissão"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, o **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, inscrita no CNPJ/MF nº 03.751.794/0001-13, com sede na Rua Joaquim Floriano nº 100, 5º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Coordenador Líder") e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários da Emissão.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 131ª, 132ª, 133ª e 134ª séries da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Gaia Securitizadora S.A.*" ("Termo de Securitização").

Rio de Janeiro, 29 de novembro de 2019.

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

**ANEXO V - EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADOS, FEITAS PELA EMISSORA, POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE ATUA COMO AGENTE FIDUCIÁRIO**

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	GAIA SECURITIZADORA S.A.
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	1
Valor da emissão:	R\$ 24.501.006,50
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	67
Espécie e garantias envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel
Data de emissão:	10/09/2009
Data de vencimento:	10/09/2038
Taxa de Juros:	TR + 11,00% a.a
Inadimplemento:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	GAIA SECURITIZADORA S.A.
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	2
Valor da emissão:	R\$ 24.501.006,50
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	13
Espécie e garantias envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel

Data de emissão:	10/10/2009
Data de vencimento:	10/09/2038
Taxa de Juros:	TR + 14,5% a.a
Inadimplemento:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	GAIA SECURITIZADORA S.A.
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	2
Número da série:	2
Valor da emissão:	R\$ 85.436.556,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	45
Espécie e garantias envolvidas:	Garantia Subordinada
Data de emissão:	09/09/2009
Data de vencimento:	09/04/2021
Taxa de Juros:	IGPM + 14,00 a.a
Inadimplemento:	Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da

Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.

## ANEXO VI

## DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE CCI

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.**, sociedade anônima, com filial na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante designada apenas “Custodiante”, por seu representante legal abaixo assinado, na qualidade de custodiante das cédulas de crédito imobiliário identificadas nesta declaração (“CCI”), emitidas pela **CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 01, parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 73.178.600/0001-18 (“Cedente”) e representativas de instrumentos firmados entre a Cedente e os adquirentes dos imóveis vinculados às CCI (“Contratos”), **DECLARA** que nesta data procedeu, nos termos do §4º do art. 18 da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada, à custódia dos Contratos, sobre as CCI que lastreiam, integralmente, as 131ª, 132ª, 133ª e 134ª séries da 4ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários (“Emissão” e “CRI”, respectivamente) da **GAIA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 633, 8º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04544-051, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob nº 07.587.384/0001-30 (“Emissora”), sendo que os CRI foram lastreados, integralmente, pelas respectivas CCI por meio do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 131ª, 132ª, 133ª e 134ª séries da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Gaia Securitizadora S.A.*”, firmado entre a Emissora e a Custodiante (“Termo de Securitização”) e, tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre as CCI e os créditos que elas representam, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.

CCI Nº	CCI SÉRIE
19018	F
124	201807
10278	201904
CY102	ÚNICA
CY105	ÚNICA
CY127	ÚNICA
CY001	ÚNICA
10223	10223
10230	201902
CY081	ÚNICA
72	201807
CY047	ÚNICA
CM99	1
CY122	ÚNICA
CY124	ÚNICA
CY108	ÚNICA
CY109	ÚNICA

CY003	ÚNICA
CY98-01	ÚNICA
10072	201811
CY130	ÚNICA
CY106	ÚNICA
CY011	ÚNICA
CY073	ÚNICA
CY133	ÚNICA
74	201807
CY018	ÚNICA
CY028	ÚNICA
CY032	ÚNICA
CY045	ÚNICA
CY010	ÚNICA
CY039	ÚNICA
10620	201910
CY134	ÚNICA
CY087	ÚNICA
10453	201907
CY140	ÚNICA
CY097	ÚNICA
CY077	ÚNICA
CY014	ÚNICA
84	201810
CY063	ÚNICA
CY091	ÚNICA
10145	201812
CY099	ÚNICA
CY111	ÚNICA
CY007	ÚNICA
CY104	ÚNICA
CY009	ÚNICA
CY041	ÚNICA
CY027	ÚNICA
CY075	ÚNICA
CY040	ÚNICA
5017	315
CY089	ÚNICA
CY034	ÚNICA
CY100	ÚNICA
CY103	ÚNICA
10432	201906
10306	201904

CY044	ÚNICA
10257	201903
173	201812
CY056	ÚNICA
CY057	ÚNICA
CY005	ÚNICA
CY131	ÚNICA
CY074	ÚNICA
10390	201906
10413	201906
10414	201906
10415	201906
10120	201901
CY076	ÚNICA
CY098	ÚNICA
CY058	ÚNICA
CY123	ÚNICA
CY002	ÚNICA
10363	201905
CY118	ÚNICA
CY119	ÚNICA
187	201809
CY094	ÚNICA
CY020	ÚNICA
CY135	ÚNICA
CY120	ÚNICA
CY025	ÚNICA
CY128	ÚNICA
CY083	ÚNICA
CY117	ÚNICA
CY037	ÚNICA
CY060	ÚNICA
CY126	ÚNICA
CY061	ÚNICA
CY016	ÚNICA
10248	201904
200	201809
63	201810
343	201810
472	201810
701	201810
CY004	ÚNICA
10312	201606

10160	201901
CY084	ÚNICA
CY110	ÚNICA
CY132	ÚNICA
10496	201908
CY079	ÚNICA
CY026	ÚNICA
10108	2011812
CY008	ÚNICA
CY030	ÚNICA
CY125	ÚNICA
CY121	ÚNICA
CY024	ÚNICA
CY048	ÚNICA
10164	201902
CY085	ÚNICA
10359	201905
10152	201905
10149	201905
10150	201905
10151	201905
CY031	ÚNICA
10449	201906
33	201810
CY017	ÚNICA
CY082	ÚNICA
10403	201906
CY064	ÚNICA
CY093	ÚNICA
CY092	ÚNICA
CY015	ÚNICA
CY137	ÚNICA
CY029	ÚNICA
CY107	ÚNICA
CY090	ÚNICA
1336	2015
CY021	ÚNICA
CY019	ÚNICA
CY096	ÚNICA
10402	201907
CY062	ÚNICA
CY139	ÚNICA
CY088	ÚNICA

CY022	ÚNICA
CY038	ÚNICA
CY006	ÚNICA
CY138	ÚNICA
CY053	ÚNICA
10486	201908
CY078	ÚNICA
159	201809
15017	B1
CY080	ÚNICA
10125	201812
CY115	ÚNICA
CY036	ÚNICA
CY035	ÚNICA

São Paulo - SP, 29 de novembro de 2019.

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

---

Nome:

Cargo:

---

Nome:

Cargo:

## ANEXO VII - DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DOS IMÓVEIS A ELES VINCULADOS

CCI Nº	CCI SÉRIE	IF	Cedente	CNPJ	Empreendimento	Unidade	Cliente	CPF/CNPJ	Valor de Cessão
19018	F	18E00924189	CYRELA BRAZIL REALTY S.A.	73.178.600/0001-18	RUA XV DE NOVENBR O	1266	ADELMO FRANCISCO SOLERADOS SANTOS	065.800.878-11	R\$ 182.675,00
124	201807	18H00872216	CYRELA BRAZIL REALTY S.A.	73.178.600/0001-18	RUA DAVID PIMENTEL	514	ADRIANA BRASILEIRO NETTO	173.090.038-02	R\$ 640.744,10
10278	201904	19D01356060	CYRELA BRAZIL REALTY S.A.	73.178.600/0001-18	RUA DOUTOR EDUARDO AMARO, 99	512	ADRIANA MARIA CAVAZIN	216.473.478-58	R\$ 288.325,99
CY102	ÚNICA	19K00993194	CYRELA BRAZIL REALTY S.A.	73.178.600/0001-18	IN SIDE PENINSULA HOME DESIGN	1408	ADRIANA OLIVEIRA DA SILVA FONTES	003.247.887-97	R\$ 571.373,31
CY105	ÚNICA	19K00993202	CYRELA BRAZIL REAL	73.178.600/0001-18	IN SIDE PENINSULA HOME DESIGN	1408	ADRIANA OLIVEIRA DA SILVA FONTES	003.247.887-97	R\$ 514.267,69

			TY S.A.						
CY1 27	ÚNIC A	19K009 93206	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	CONDOMÍN IO RESERVA DO ALTO	30	ALBERTO FERREIRA DE SOUZA	187.282.1 68-57	R\$ 286.790 ,87
CY0 01	ÚNIC A	19K009 93112	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	JARDINS DA CIDADE CONDOMIN IO CLUBE	113	ALEXANDRE ANANIAS	329.639.4 38-90	R\$ 282.051 ,66
102 23	1022 3	19E009 74305	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	RUA CARLOS PENTEADO STEVENSO N, 700	CASA 73	ALIKAN JOSÉ DA SILVEIRA	944.080.4 18-15	R\$ 588.924 ,30
102 30	2019 02	19B008 12649	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	RUA NATAL PIGASSI	339	ANA RITA DE OLIVEIRA FERREIRA	292.917.9 98-82	R\$ 105.131 ,18
CY0 81	ÚNIC A	19K009 93177	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	MOV'IN ACLIAMAÇÃ O	131	ANDRÉ HERNANDE Z	157.052.2 98-79	R\$ 239.182 ,64

72	2018 07	18I0031 0770	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	AVENIDA MARIO LOPES LEÃO	1500	ANDRE LUIZ CECÍLIO	296.030.9 48-03	R\$ 188.411 ,28
CY0 47	ÚNIC A	19K009 93155	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	RESERVA MANACÁ	272	ANDRE MAURICIO CHILLOTTI	359.123.5 68-76	R\$ 1.973.9 80,37
CM 99	1	19K011 24668	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	RUA PEDRO LEARDINI	442	ANTONIO EGYDIO DE OLIVEIRA ANDRADE	06.033.70 2/0001-58	R\$ 2.958.8 21,97
CY1 22	ÚNIC A	19K009 93193	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	FAMILY	308	ANTONIO FERNANDO LESSA ANTUNES	598.596.9 57-68	R\$ 516.900 ,76
CY1 24	ÚNIC A	19K009 93204	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	FAMILY	410	ARIADNE MITROPOUL OS ESTEVES	371.962.3 57-20	R\$ 195.086 ,23
CY1 08	ÚNIC A	19K009 93191	CYRE LA BRAZ IL	73.178.60 0/0001-18	STADIO	405	ARISTOTEN ES SERGIO NERES RAMOS	215.263.5 43-49	R\$ 178.094 ,99

			REAL TY S.A.						
CY1 09	ÚNIC A	19K009 93195	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	STADIO	405	ARISTOTEN ES SERGIO NERES RAMOS	215.263.5 43-49	R\$ 178.095 ,70
CY0 03	ÚNIC A	19K009 93122	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	SUBLIME MAX CONCOMIN IUM	810	ASDRUBAL NASCIMENT O LIMA	096.038.2 47-04	R\$ 274.912 ,69
CY9 8- 01	ÚNIC A	19K010 07301	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	GLEBA URBANA REMANESC ENTE DA PARTE 03 DA GLEBA 06-B / RODOVIA BR-020	S/Nº	ATRIUM EMPREENDI MENTOS IMOBILIÁRI OS S.A	02.766.83 6/0001-27	R\$ 5.235.6 80,45
100 72	2018 11	18K013 96617	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	AVENIDA MANOEL CARLOS GOMES	S/Nº	BCO EMPREENDI MENTOS IMOBILIÁRI OS LTDA - (CAIERAS)	17.614.85 8/0001-49	R\$ 3.458.4 38,07
CY1 30	ÚNIC A	19K009 93210	CYRE LA BRAZ IL REAL	73.178.60 0/0001-18	PRACTICE CLUB HOUSE	204	BENVINDO ALVES DA SILVA	209.062.8 58-87	R\$ 199.884 ,63

			TY S.A.						
CY1 06	ÚNIC A	19K009 93182	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	IN SIDE PENINSULA HOME DESIGN	1405	BRUNO GALDINI	063.300.5 27-43	R\$ 1.066.0 07,59
CY0 11	ÚNIC A	19K009 93131	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	TERRAS DE SIENA	26	BRUNO RANGEL	349.090.3 88-92	R\$ 109.647 ,56
CY0 73	ÚNIC A	19K009 93160	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	MOV'IN ACLIAMAÇÃ O	204	CARLA REGINA BAPTISTA DE OLIVEIRA	136.273.8 98-08	R\$ 478.198 ,27
CY1 33	ÚNIC A	19K009 93209	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	SAINT MARTIN	1202	CARLOS ALBERTO PIMENTEL MEGE	591.740.3 07-44	R\$ 728.239 ,26
74	2018 07	18G014 41606	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	RUA ARANDU	222	CARLOS CESAR DA SILVA SOUZA	049.361.3 25-00	R\$ 1.333.2 97,18

CY018	ÚNICA	19K01007945	CYRELA BRAZIL REALTY S.A.	73.178.600/0001-18	TERRAS DE SIENA	32	CARLOS HENRIQUE ESPINOSA	217.013.658-75	R\$ 100.177,89
CY028	ÚNICA	19K00993133	CYRELA BRAZIL REALTY S.A.	73.178.600/0001-18	TERRAS DE SIENA	11	CARLOS ROBERTO CAMILO	294.596.978-52	R\$ 25.505,75
CY032	ÚNICA	19K00993134	CYRELA BRAZIL REALTY S.A.	73.178.600/0001-18	TERRAS DE SIENA	14	CBM COMERCIO E LOCAÇÃO LTDA ( ATUAL DENOMINAÇÃO: CBM COMERCIO ALIMENTICIO LTDA)	22.457.325/0001-30	R\$ 100.866,28
CY045	ÚNICA	19K00993152	CYRELA BRAZIL REALTY S.A.	73.178.600/0001-18	RECANTO JACARANDÁ	151	CESAR SERAFIN SANCHEZ MUNOZ	343.344.078-62	R\$ 447.000,89
CY010	ÚNICA	19K00993126	CYRELA BRAZIL REALTY S.A.	73.178.600/0001-18	TERRAS DE SIENA	6	CHEN SHIH LIANG	220.180.728-03	R\$ 115.165,65

CY039	ÚNICA	19K00993141	CYRELA BRAZIL REALTY S.A.	73.178.600/0001-18	RECANTO JACARANDÁ	71	CHEN YANYAN	378.894.168-57	R\$ 384.705,53
10620	201910	19J00715975	CYRELA BRAZIL REALTY S.A.	73.178.600/0001-18	ALAMEDA JAÚ	1477 APTO 212	CHRISTIAN HORST MEERMAGEN	153.066.728-33	R\$ 542.782,27
CY134	ÚNICA	19K00993211	CYRELA BRAZIL REALTY S.A.	73.178.600/0001-18	EDIFÍCIO CONTEMPORÂNEO	501	CHRISTOPHER DE MORAES ARARUNA ZIBORDI	110.852.197-55	R\$ 486.604,58
CY087	ÚNICA	19K00993175	CYRELA BRAZIL REALTY S.A.	73.178.600/0001-18	360 ON THE PARK	1101	CLAUDIA MARIA DA COSTA LAMBERTI	751.573.227-04	R\$ 1.217.808,26
10453	201907	19G00840822	CYRELA BRAZIL REALTY S.A.	73.178.600/0001-18	RUA CORONEL MARCONDES DE MATTOS	35	CONSTRUTORA ARAÚJO SIMÃO LTDA	74.533.761/0001-45	R\$ 1.477.647,14
CY140	ÚNICA	19K01007949	CYRELA BRAZIL	73.178.600/0001-18	N/A	-	CONSTRUTORA PLANETA LTDA	04.132.350/0001-62	R\$ 7.745.650,86

			REAL TY S.A.						
CY0 97	ÚNIC A	19K009 93198	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	360 ON THE PARK	202	CRISTIANO VIEIRA SOBRAL PINTO	083.588.4 67-89	R\$ 513.527 ,29
CY0 77	ÚNIC A	19K009 93184	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	MOV'IN ACLIAMAÇÃ O	201	CYRO OLIVEIRA STANISCIA	220.683.4 28-63	R\$ 429.966 ,94
CY0 14	ÚNIC A	19K009 93119	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	TERRAS DE SIENA	29	DAISY PEDROSA CRIVELENTI	044.734.2 48-71	R\$ 104.426 ,21
84	2018 10	18J0088 9767	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	RUA JUSTINO PAIXÃO	APTO 84 - VG 344,345,3 46,347	DAPHNE CHRISTINE SUKADOLNI K GARCIA	406.104.0 68-50	R\$ 633.457 ,84
CY0 63	ÚNIC A	19K009 93156	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	FLEX SACOMÃ	15	DENISE GARCIA TASSO	075.566.4 68-07	R\$ 50.381, 91

CY091	ÚNICA	19K00993168	CYRELA BRAZIL REALTY S.A.	73.178.60 0/0001-18	IN SIDE PENINSULA HOME DESIGN	901	DENISE GUIMARÃES DE GOUVEIA	041.460.5 57-84	R\$ 103.841 ,88
10145	201812	18L01377605	CYRELA BRAZIL REALTY S.A.	73.178.60 0/0001-18	RUA ITAPOÁ	130	DOUGLAS CHERUTTI VITONIS	321.726.9 58-66	R\$ 84.048, 58
CY099	ÚNICA	19K00993208	CYRELA BRAZIL REALTY S.A.	73.178.60 0/0001-18	360 ON THE PARK	1506	EDNA CARLOS DE OLIVEIRA MONTANO CAMPOS	086.558.7 97-38	R\$ 2.067.8 15,98
CY111	ÚNICA	19K00993174	CYRELA BRAZIL REALTY S.A.	73.178.60 0/0001-18	VIVA PENHA CLUBE CONDOMINIO	504	EDUARDO CAMPOS DUQUE	000.160.2 57-84	R\$ 329.240 ,93
CY007	ÚNICA	19K00993115	CYRELA BRAZIL REALTY S.A.	73.178.60 0/0001-18	SUBLIME MAX CONCOMINIUM	301	EDUARDO DANTAS COSTA	014.803.8 07-76	R\$ 327.249 ,12
CY104	ÚNICA	19K00993200	CYRELA BRAZIL	73.178.60 0/0001-18	360 ON THE PARK	000103	FABIO MIGUEL DA SILVA	051.835.5 07-19	R\$ 1.131.7 69,08

			REAL TY S.A.						
CY0 09	ÚNIC A	19K009 93117	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	TERRAS DE SIENA	9	FABRICIO CESAR FERRANTE	167.087.4 28-10	R\$ 115.775 ,32
CY0 41	ÚNIC A	19K009 93142	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	RESERVA MANACÁ	12	FARID SAMAAN	255.607.8 48-00	R\$ 524.815 ,39
CY0 27	ÚNIC A	19K009 93129	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	TERRAS DE SIENA	19	FATIMA APARECIDA LOPES LOURENÇO	744.499.6 67-91	R\$ 66.855, 98
CY0 75	ÚNIC A	19K009 93173	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	MOV'IN ACLIAMAÇÃ O	45	FERNANDA DE FABRIS TAKAMORI	315.032.5 98-62	R\$ 189.471 ,54
CY0 40	ÚNIC A	19K009 93139	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	RECANTO JACARAND Á	222	FERNANDO HARUO PASTORELL I OKUDA	142.798.2 08-21	R\$ 246.143 ,67

5017	315	17J00888211	CYRELA BRAZIL REALTY S.A.	73.178.60 0/0001-18	ESTRADA DA BARRA DA TIJUCA	315	FERNANDO MARQUES DOS SANTOS	280.333.6 17-00	R\$ 1.244.8 15,59
CY089	ÚNICA	19K00993163	CYRELA BRAZIL REALTY S.A.	73.178.60 0/0001-18	360 ON THE PARK	1505	FLAVIA PINHO TEIXEIRA	053.607.8 07-62	R\$ 931.671 ,94
CY034	ÚNICA	19K00993151	CYRELA BRAZIL REALTY S.A.	73.178.60 0/0001-18	BOSQUE JEQUITIBÁ	142	FRANCISCO ANTONIO GRACA NETO	009.759.2 28-58	R\$ 782.919 ,36
CY100	ÚNICA	19K00993188	CYRELA BRAZIL REALTY S.A.	73.178.60 0/0001-18	IN SIDE PENINSULA HOME DESIGN	201	FRANCISCO MANOEL GONCALVE S PINTO	013.366.6 67-06	R\$ 796.135 ,54
CY103	ÚNICA	19K00993196	CYRELA BRAZIL REALTY S.A.	73.178.60 0/0001-18	IN SIDE PENINSULA HOME DESIGN	203	GABRIELA OLIVEIRA DE CARVALHO	079.128.6 67-36	R\$ 559.289 ,07
10432	201906	19F00928125	CYRELA BRAZIL	73.178.60 0/0001-18	PRAÇA DUQUE DE CAXIAS	245	GANDINI EMPREENDI MENTOS	55.019.23 6/0001-61	R\$ 2.138.3 48,37

			REAL TY S.A.				IMOBILIÁRI OS LTDA		
103 06	2019 04	19E009 74304	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	RUA APROVADA , 494/323	APTO 31 VG 05	GAROPABA SOCIEDADE DE PARTICIPAÇ ÃO LTDA (CONSTRUÇ ÃO EMPREEND. PIRACICABA )	00.347.99 0/0001-39	R\$ 1.066.4 19,29
CY0 44	ÚNIC A	19K009 93147	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	BOSQUE JEQUITIBÁ	224	GERSON ANTUNES MAIA	078.059.0 98-81	R\$ 1.170.5 11,00
102 57	2019 03	19D013 51859	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	AV RAIMUNDO PEREIRA DE MAGALHÃE S	APTO 31	GERSON SEIDEL PORTO JUNIOR	031.627.0 77-65	R\$ 171.234 ,28
173	2018 12	18L013 77604	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	RUA PADRE ANCHIETA	2239	GOLD INN ADMINISTR AÇÃO E EMPREENDI MENTOS LTDA (SHOPPING / CENTRO COMERCIAL EM FRANCA)	03.403.00 8/0001-97	R\$ 3.059.5 61,59

CY056	ÚNICA	19K00993150	CYRELA BRAZIL REALTY S.A.	73.178.600/0001-18	TIME JARDIM DAS PERDIZES	1207	GRC EMPREENDIMENTOS LTDA	10.886.196/0001-17	R\$ 219.737,10
CY057	ÚNICA	19K00993154	CYRELA BRAZIL REALTY S.A.	73.178.600/0001-18	TIME JARDIM DAS PERDIZES	1207	GRC EMPREENDIMENTOS LTDA	10.886.196/0001-17	R\$ 209.900,22
CY005	ÚNICA	19K00993114	CYRELA BRAZIL REALTY S.A.	73.178.600/0001-18	SUBLIME MAX CONDOMINIO	302	HENRIQUE CEZAR WANDERLEY	105.931.557-26	R\$ 297.001,17
CY131	ÚNICA	19K00993212	CYRELA BRAZIL REALTY S.A.	73.178.600/0001-18	MIRANTE QUATRO ESTAÇÕES	85	HENRIQUE FERNANDES XAVIER DOS SANTOS	005.610.999-79	R\$ 231.765,27
CY074	ÚNICA	19K00993165	CYRELA BRAZIL REALTY S.A.	73.178.600/0001-18	MOV'IN ACLIMAÇÃO	22	HERBERTH RODRIGUES CHAGAS	011.066.613-54	R\$ 382.199,02
10390	201906	19F00928334	CYRELA BRAZIL	73.178.600/0001-18	RUA FRANKLINDO	APTO 144	I9 PARTICIPAÇÕES	14.455.616/0001-61	R\$ 101.983,34

			REAL TY S.A.		AMARAL, 584		SOCIETÁRIA S LTDA		
104 13	2019 06	19F009 28333	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	AVENIDA PARADA PINTO, 2511	APTO 96	I9 PARTICIPAÇ ÕES SOCIETÁRIA S LTDA	14.455.61 6/0001-61	R\$ 101.983 ,34
104 14	2019 06	19F009 28336	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	RUA FRANCISCA JULIA, 360	APTO 08	I9 PARTICIPAÇ ÕES SOCIETÁRIA S LTDA	14.455.61 6/0001-61	R\$ 625.164 ,86
104 15	2019 06	19F009 28337	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	RUA DOUTOR OLAVO EGÍDIO, 764	SL 101	I9 PARTICIPAÇ ÕES SOCIETÁRIA S LTDA	14.455.61 6/0001-61	R\$ 92.825, 72
101 20	2019 01	19A013 29021	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	RUA MARINO PINTO	94	IRINEU CARLIN JUNIOR	135.260.5 18-01	R\$ 145.198 ,73
CY0 76	ÚNIC A	19K009 93176	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	MOV'IN ACLIMAÇÃ O	13	IVAN TEIXEIRA DA COSTA BUDINSKI	363.455.6 98-60	R\$ 283.839 ,21

CY0 98	ÚNIC A	19K009 93203	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	360 ON THE PARK	1202	JEANE BARBOSA FERREIRA	071.277.0 68-24	R\$ 1.056.8 43,70
CY0 58	ÚNIC A	19K009 93158	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	TIME JARDIM DAS PERDIZES	193	JEOM SUB SONG	166.394.1 78-55	R\$ 196.865 ,66
CY1 23	ÚNIC A	19K009 93199	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	FAMILY	405	JESSICA CRISTINA DA CUNHA FABIANO	131.531.9 87-05	R\$ 468.289 ,50
CY0 02	ÚNIC A	19K009 93113	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	JARDINS DA CIDADE CONDOMIN IO CLUBE	172	JOÃO PESSOA AGUIAR	315.753.3 58-40	R\$ 91.815, 34
103 63	2019 05	19E009 74302	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	RUA EUCLIDES DA CUNHA, S/N	LOTE M- 9-N	JOSÉ AUGUSTO LIA DE SALLES MACUCO	825.028.1 18-72	R\$ 266.891 ,41
CY1 18	ÚNIC A	19K009 93183	CYRE LA BRAZ IL	73.178.60 0/0001-18	UNLIMITED OCEAN FRONT	1008	JOSÉ AUGUSTO ODONI	714.408.0 18-00	R\$ 176.505 ,86

			REAL TY S.A.						
CY1 19	ÚNIC A	19K009 93185	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	UNLIMITED OCEAN FRONT	1208	JOSE CARLOS CURI	450.069.4 68-49	R\$ 440.814 ,38
187	2018 09	18I0031 2570	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	AVENIDA FLORA	1170	JOSÉ PAVANATE JUNIOR	092.727.8 68-51	R\$ 53.179, 71
CY0 94	ÚNIC A	19K009 93189	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	IN SIDE PENINSULA HOME DESIGN	1302	JOSE VALENTE	267.089.1 47-00	R\$ 260.202 ,94
CY0 20	ÚNIC A	19K009 93124	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	TERRAS DE SIENA	16	JOSE WOLNEY DE SOUZA	158.599.0 86-87	R\$ 98.492, 98
CY1 35	ÚNIC A	19K010 07950	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	RECANTO JACARAND Á	71	JOUNG WOO SEO	408.673.8 18-09	R\$ 88.413, 18

CY1 20	ÚNIC A	19K009 93187	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	UNLIMITED OCEAN FRONT	1315	JULIA DA CONCEIÇÃO RIBEIRO	971.092.8 28-72	R\$ 150.176 ,91
CY0 25	ÚNIC A	19K009 93127	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	TERRAS DE SIENA	30	JULIANA SORIANO	216.267.4 78-57	R\$ 79.540, 80
CY1 28	ÚNIC A	19K010 07947	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	O2 CORPORAT E E OFFICES	128	JULIO MOCHELIN MONTEIRO DIAS	084.047.7 67-28	R\$ 72.285, 99
CY0 83	ÚNIC A	19K009 93161	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	MOV'IN ACLIAMAÇÃ O	61	LARISSA CAMPOS DE SOUZA	329.327.1 68-59	R\$ 377.746 ,03
CY1 17	ÚNIC A	19K009 93180	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	HABITART E VERDE	410	LEIA GRAÇA RICCHETTI	043.031.2 28-82	R\$ 295.631 ,10
CY0 37	ÚNIC A	19K009 93140	CYRE LA BRAZ IL	73.178.60 0/0001-18	RESERVA MANACÁ	161	LEONARDO BRUNO DA COSTA	327.133.0 18-23	R\$ 1.068.5 86,77

			REAL TY S.A.				BERTOLAZZ I		
CY0 60	ÚNIC A	19K009 93145	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	TIME JARDIM DAS PERDIZES	182	LETICIA RAMOS	345.878.4 78-01	R\$ 227.564 ,87
CY1 26	ÚNIC A	19K009 93205	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	QUATTRO	904	LETICIA SASSON SWIRSKI	136.763.4 67-93	R\$ 554.278 ,71
CY0 61	ÚNIC A	19K009 93149	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	TIME JARDIM DAS PERDIZES	221	LINDOMAR FIGUEIRED O DA COSTA	540.989.5 59-20	R\$ 266.472 ,83
CY0 16	ÚNIC A	19K009 93123	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	TERRAS DE SIENA	37	LOG ATIVA - ARMAZENA GEM, TRANSPORT ES E SERVIÇOS LTDA - EPP	01.836.29 1/0001-15	R\$ 101.107 ,92
102 48	2019 04	19D013 51860	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	RUA SÃO GERALDO	190	LUDMILA CANGANI HUNGARO CARAVELLO	305.528.9 48-00	R\$ 95.918, 26

200	2018 09	18I0030 7968	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	AVENIDA PRESIDENT E KENNEDY	3700	LUIZ FERNANDO MENDONÇA SANTANA	201.623.4 05-91	R\$ 211.928 ,69
63	2018 10	18J0088 9769	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	RUA APIÁÍ	472	MAGNO CÉSAR CUNHA	923.530.7 07-44	R\$ 1.386.3 72,83
343	2018 10	18J0088 9771	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	ALAMEDA DO JURUÁ	180	MAGNO CÉSAR CUNHA	923.530.7 07-44	R\$ 702.454 ,48
472	2018 10	18J0088 9764	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	RUA DOS CISNES	343	MAGNO CÉSAR CUNHA	923.530.7 07-44	R\$ 484.513 ,75
701	2018 10	18J0088 9768	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	RUA DO COBRE	701	MARCELO CARRIÃO	294.698.5 28-85	R\$ 159.329 ,99
CY0 04	ÚNIC A	19K009 93111	CYRE LA BRAZ IL	73.178.60 0/0001-18	SUBLIME MAX CONCOMIN IUM	301	MARCELO DE SOUZA LIMA	017.982.2 87-00	R\$ 288.226 ,07

			REAL TY S.A.						
103 12	2016 06	19F009 28335	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	RUA MESTRE VITALINO, 50	-	MARCELO REDONDO SANTANA	134.832.1 28-84	R\$ 161.137 ,87
101 60	2019 01	19A013 26622	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	RUA JUQUIS	391	MARCELO VOLLERT DORNELAS	279.784.1 48-41	R\$ 171.694 ,23
CY0 84	ÚNIC A	19K009 93167	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	MOV'IN ACLIAMAÇÃ O	52	MARCUS VINICIUS DE SOUSA	378.315.0 38-89	R\$ 416.538 ,62
CY1 10	ÚNIC A	19K009 93197	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	STADIO	706	MARCUS VINICIUS SILVA BRITES	085.460.5 47-97	R\$ 93.271, 39
CY1 32	ÚNIC A	19K009 93207	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	MIRANTE QUATRO ESTAÇÕES	46	MARIA FILOMENA VIEIRA	376.499.3 09-04	R\$ 147.962 ,80

104 96	2019 08	19H007 64121	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	RUA JOSE STELLA	762	MARIA HELENA VIETRI CASTELLAN I	134.910.4 58-27	R\$ 80.998, 96
CY0 79	ÚNIC A	19K009 93164	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	MOV'IN ACLIAMAÇÃ O	143	MARIO NUNES BORGES JUNIOR	369.281.1 08-05	R\$ 485.993 ,72
CY0 26	ÚNIC A	19K009 93130	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	TERRAS DE SIENA	38	MARIO SPERGE SOBRINHO	029.395.8 98-01	R\$ 74.503, 65
101 08	2011 812	18L013 77601	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	RUA DOUTOR HOMEM DE MELO	537	MASSINET FELITTE MANGANO	060.375.3 08-66	R\$ 1.812.9 78,37
CY0 08	ÚNIC A	19K009 93116	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	TERRAS DE SIENA	18	MICHELLE LABECA CHEN	897.732.6 81-87	R\$ 115.590 ,36
CY0 30	ÚNIC A	19K009 93132	CYRE LA BRAZ IL	73.178.60 0/0001-18	TERRAS DE SIENA	11	MILTON MARÇAL FILHO	020.055.2 68-60	R\$ 56.544, 05

			REAL TY S.A.						
CY1 25	ÚNIC A	19K009 93201	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	QUATTRO	703	MONICA CHRISTIAN NE PACHECO DE MEDEIROS	019.227.6 47-60	R\$ 1.698.3 20,68
CY1 21	ÚNIC A	19K009 93190	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	UNLIMITED OCEAN FRONT	2513	MONICA CORDEIRO DOS SANTOS	070.297.7 18-77	R\$ 207.295 ,87
CY0 24	ÚNIC A	19K009 93144	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	TERRAS DE SIENA	15	NATHANIEL DE OLIVEIRA JUNIOR	098.787.8 18-28	R\$ 73.234, 38
CY0 48	ÚNIC A	19K009 93143	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	RESERVA MANACÁ	71	NEWTON BAPTISTA	836.407.5 48-91	R\$ 36.640, 37
101 64	2019 02	19B008 12648	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	AVENIDA NOVEL DE JULHO	5053	NEWTON MONTEIRO DE CAMPOS NETO	025.997.9 47-30	R\$ 130.899 ,89

CY085	ÚNICA	19K00993170	CYRELA BRAZIL REALTY S.A.	73.178.600/0001-18	MOV'IN ACLI MAÇÃ O	25	NILMARIO GOMES ROSEMBER G	726.166.016-72	R\$ 338.670 ,19
10359	201905	19E00974094	CYRELA BRAZIL REALTY S.A.	73.178.600/0001-18	RUA JOSE YAZIGI	354	NUXX CONSULTO RIA E PARTICIPAÇ ÕES LTDA (SHOPPING NO PANAMBY - SP)	07.899.962/0001-73	R\$ 627.901 ,68
10152	201905	19E00969608	CYRELA BRAZIL REALTY S.A.	73.178.600/0001-18	AVENIDA DOM PEDRO II, 618	LOJA Nº 02	PAULO ROBERTO ALMEIDA LIMA	021.841.858-25	R\$ 337.526 ,56
10149	201905	19E00974303	CYRELA BRAZIL REALTY S.A.	73.178.600/0001-18	ALAMEDA ARAGUAIA, 2044	CONJUNT O 1211	PAULO ROBERTO ALMEIDA LIMA	021.841.858-25	R\$ 156.191 ,66
10150	201905	19E00974300	CYRELA BRAZIL REALTY S.A.	73.178.600/0001-18	ALAMEDA ARAGUAIA, 2044	CONJUNT O 706	PAULO ROBERTO ALMEIDA LIMA	021.841.858-25	R\$ 163.386 ,35

10151	201905	19E00974301	CYRELA BRAZIL REALTY S.A.	73.178.600/0001-18	ALAMEDA ARAGUAIA, 2044	CONJUNTO 701	PAULO ROBERTO ALMEIDA LIMA	021.841.858-25	R\$ 145.650,86
CY031	ÚNICA	19K00993135	CYRELA BRAZIL REALTY S.A.	73.178.600/0001-18	TERRAS DE SIENA	14	PAULO ROBERTO XAVIER DE CASTRO	044.506.448-08	R\$ 103.061,39
10449	201906	19F00928338	CYRELA BRAZIL REALTY S.A.	73.178.600/0001-18	ALAMEDA DAS TÍLIAS, S/N	SÍTIOS ALTO DA NOVA CAMPINAS	RAFAEL BERTANI	336.730.358-51	R\$ 1.594.154,98
33	201810	18J00889766	CYRELA BRAZIL REALTY S.A.	73.178.600/0001-18	RUA DOUTOR MIRANDA DE AZEVEDO	1251	REGINA STELLA MARIA DE SIQUEIRA LOPES	039.959.998-32	R\$ 117.244,78
CY017	ÚNICA	19K00993120	CYRELA BRAZIL REALTY S.A.	73.178.600/0001-18	TERRAS DE SIENA	24	REGINALDO GOMES FARIA CLARO	063.605.038-67	R\$ 97.833,06
CY082	ÚNICA	19K00993181	CYRELA BRAZIL	73.178.600/0001-18	MOV'IN ACLIMAÇÃO	102	RENAN NOGUEIRA DA COSTA	364.020.158-22	R\$ 435.120,78

			REAL TY S.A.						
104 03	2019 06	19G008 41022	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	RUA SOUZA LIMA	311	RENATA VILELA MULTEDO	013.864.3 27-09	R\$ 502.689 ,64
CY0 64	ÚNIC A	19K009 93162	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	FLEX SACOMÃ	68	RICARDO DELFINO DA SILVA	103.818.3 98-77	R\$ 61.674, 84
CY0 93	ÚNIC A	19K009 93172	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	IN SIDE PENINSULA HOME DESIGN	204	ROBERTO ALT BITTENCOU RT	843.701.1 47-72	R\$ 298.805 ,33
CY0 92	ÚNIC A	19K009 93169	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	IN SIDE PENINSULA HOME DESIGN	207	ROBERTO WEINSCHEN KER	960.797.1 17-53	R\$ 388.929 ,12
CY0 15	ÚNIC A	19K009 93121	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	TERRAS DE SIENA	34	ROBSON ZIOTI MACHADO	071.664.2 28-07	R\$ 97.195, 89

CY1 37	ÚNIC A	19K010 07946	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	RECANTO JACARAND Á	182	ROGÉRIO GOMES PEREIRA	408.673.8 18-09	R\$ 143.725 ,20
CY0 29	ÚNIC A	19K009 93148	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	TERRAS DE SIENA	10	RONALDO DAMO	095.727.5 78-14	R\$ 63.365, 81
CY1 07	ÚNIC A	19K009 93186	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	REFINATT O	204	ROSANE TAVARES FERNANDES	766.788.3 07-68	R\$ 407.218 ,21
CY0 90	ÚNIC A	19K009 93166	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	IN SIDE PENINSULA HOME DESIGN	801	ROSANI DA SILVA FARIA	000.253.1 07-04	R\$ 564.242 ,82
133 6	2015	17J0019 4817	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	RUA GOMES DE CARVALHO	55	ROSANNE CHRISTINNE DE LA V. DA CRUZ JORGE	093.492.5 48-83	R\$ 181.224 ,26
CY0 21	ÚNIC A	19K009 93137	CYRE LA BRAZ IL	73.178.60 0/0001-18	TERRAS DE SIENA	24	RUBENS ANTONIO DA SILVA JUNIOR	077.873.9 28-78	R\$ 95.407, 94

			REAL TY S.A.						
CY0 19	ÚNIC A	19K009 93125	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	TERRAS DE SIENA	27	SEBASTIÃO ANTONIO PIMENTA	040.630.8 38-10	R\$ 100.177 ,89
CY0 96	ÚNIC A	19K009 93192	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	360 ON THE PARK	1201	SERGIO ROBERTO EMILIO LOUZADA	805.962.2 37-49	R\$ 994.644 ,43
104 02	2019 07	19G008 40821	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	RUA POETISA COLOMBIN A	199	SÉRGIO TAUHATA YNEMINE	105.514.0 58-13	R\$ 198.819 ,46
CY0 62	ÚNIC A	19K009 93153	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	TIME JARDIM DAS PERDIZES	207	SEVERINA MARIA DA SILVA FANTIN	107.256.3 18-56	R\$ 116.097 ,45
CY1 39	ÚNIC A	19K010 57069	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	N/A	-	SIG EMPREENDI MENTOS IMOBILIÁRI OS LTDA	30.258.29 7/0001-50	R\$ 9.981.9 33,54

CY0 88	ÚNIC A	19K009 93179	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	360 ON THE PARK	1202	SILBER FORTES CAMPANHA	228.158.5 67-00	R\$ 1.127.9 02,96
CY0 22	ÚNIC A	19K009 93128	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	TERRAS DE SIENA	28	SILVIO SÔNEGO RAYMUNDO PEREIRA	302.953.0 58-27	R\$ 93.174, 57
CY0 38	ÚNIC A	19K009 93138	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	INOVARTE	141	SOOK KYUNG KIM	215.532.7 88-95	R\$ 60.190, 43
CY0 06	ÚNIC A	19K009 93118	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	SUBLIME MAX CONCOMIN IUM	207	TANIA MADEIRA DA SILVA	706.926.2 97-34	R\$ 153.681 ,55
CY1 38	ÚNIC A	19K010 07948	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	N/A	-	TEIXEIRA PINTO ENGENHARI A E CONSTRUÇ ÕES LTDA	57.143.56 2/0001-01	R\$ 5.535.4 09,75
CY0 53	ÚNIC A	19K009 93146	CYRE LA BRAZ IL	73.178.60 0/0001-18	RESERVA MANACÁ	192	THIAGO URBAN DE FREITAS	336.059.0 68-69	R\$ 918.881 ,43

			REAL TY S.A.						
104 86	2019 08	19H007 64122	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	AVENIDA PROFESSO R FONSECA RODRIGUE S	198	THIAGO VAREJÃO FONTOURA FILHO	007.478.4 18-88	R\$ 1.336.3 03,72
CY0 78	ÚNIC A	19K009 93159	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	MOV'IN ACLIAMAÇÃ O	184	UILSON MARQUES DOS SANTOS	157.508.5 18-69	R\$ 480.708 ,43
159	2018 09	18I0031 0771	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	ALAMEDA DAS CONCHAS	321	VAGNER ANTONIO JULIANI	042.541.6 78-06	R\$ 580.952 ,51
150 17	B1	17K002 58755	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	AV NILO PEÇANHA	-	VICTOR JOSE MACEDO DANTAS	665.304.7 04-91	R\$ 1.659.9 16,76
CY0 80	ÚNIC A	19K009 93171	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	MOV'IN ACLIAMAÇÃ O	132	WALDEMAR HENRIQUE BUHR NETO	044.052.6 18-30	R\$ 473.541 ,94

101 25	2018 12	18L013 84608	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	RUA EUSÉBIO MATOSO	218	WALEWSKA MOREIRA DE OLIVEIRA	041.807.5 26-38	R\$ 213.290 ,35
CY1 15	ÚNIC A	19K009 93178	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	PATEO BARRA FUNDA	73	XIANQIN ZHANG	237.920.4 48-97	R\$ 380.566 ,39
CY0 36	ÚNIC A	19K009 93157	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	RESERVA MANACÁ	131	ZHOU XIAOZHEN	055.078.5 77-92	R\$ 1.048.7 69,10
CY0 35	ÚNIC A	19K009 93136	CYRE LA BRAZ IL REAL TY S.A.	73.178.60 0/0001-18	BOSQUE JEQUITIBÁ	251_	ZHOU YAN	749.888.2 41-87	R\$ 1.008.9 06,59

**ANEXO VIII - RELATÓRIO MENSAL DE DESPESAS**

**REF.: RELATÓRIO MENSAL DE GASTOS - CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 131<sup>a</sup>, 132<sup>a</sup>, 133<sup>a</sup> E 134<sup>a</sup> SÉRIES DA 4<sup>a</sup> EMISSÃO DA GAIA SECURITIZADORA S.A. (“CRI”)**

**GAIA SECURITIZADORA S.A**, companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Ministro Jesuino Cardoso, nº 633, 8º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04544-051, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob nº 07.587.384/0001-30, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Emissora”), vem, por meio do presente, declarar que, no período compreendido entre [•] a [•], foram gastos com despesas relacionadas aos CRI o montante total de [•], conforme indicado na tabela abaixo, bem como encaminhar os [contratos / instrumentos / compromissos / notas fiscais / faturas / comprovantes de pagamento]:

<b>Resumo dos gastos</b>	<b>Valor gasto</b>	<b>Data da Despesa Incorrida</b>	<b>Comprovante da Despesa</b>
[•]	[•]	[•]	[•]

São Paulo, [•] de [•] de [•].

**GAIA SECURITIZADORA S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo: