|  |
| --- |
| **TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS**  *para emissão de*  **CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**  **DA 33ª Emissão, em Série Única DA**  **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**  **CNPJ/ME nº 08.769.451/0001-08**  *como Emissora*    *celebrado com*  **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  **CNPJ/ME nº 15.227.994/0001-50**  *como Agente Fiduciário*  *Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários pulverizados devidos por*  ***Bernoulli Energia Ltda.***  ***Ouvidor Energia Ltda.***  Datado de  [completar] |

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DA 33ª EMISSÃO EM SÉRIE ÚNICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Pelo presente instrumento particular, as partes:

1. **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO,** sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, Conj. 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-004, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 08.769.451/0001-08, na qualidade de emissora (“Emissora” ou “Securitizadora”), neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social; e
2. **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**., sociedade empresária limitada, localizada na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar, CEP 20050-005, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0001-50, neste ato representada na forma do seu contrato social (“Agente Fiduciário”), neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social.

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

**RESOLVEM** firmar este “*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da* 33*ª Emissão em Série Única de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização”* (“Termo de Securitização” ou “Termo”), para formalizar a securitização dos Direitos Creditórios Imobiliários (conforme abaixo definidos) representados pela CCI (conforme abaixo definida) e a correspondente emissão dos CRI (conforme abaixo definido) pela Emissora, de acordo com o artigo 17 da Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022, conforme alterada (“MP n° 1.103/22”), com a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”) e demais disposições legais aplicáveis, e com as seguintes cláusulas e condições.

1. **CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DEFINIÇÕES E AUTORIZAÇÕES**
   1. A Emissão e a Oferta Restrita foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em Reunião de Conselho de Administração, realizada em 04 de março de 2021, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão de 15 de abril de 2021, sob o nº 170.414/21-8 e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal “O Dia SP” na edição de 29 de abril de 2021, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio pela Emissora, até o limite de R$80.000.000.000,00 (oitenta bilhões de reais) (“RCA da Emissora”).
   2. Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas a seguir:

|  |  |
| --- | --- |
| “Agente Fiduciário” | A **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**., acima qualificada, conforme aplicável; |
| “ANBIMA” | A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais; |
| “Alienação Fiduciária de Quotas Bernoulli” | A alienação fiduciária das quotas da Bernoulli, celebrada por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Bernoulli. |
| “Alienação Fiduciária de Quotas Ouvidor” | A alienação fiduciária das quotas da Ouvidor, celebrada por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Ouvidor. |
| “Assembleia Especial de Investidores”: | A assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula 13 deste Termo de Securitização; |
| “Atualização Monetária”: | A atualização monetária incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme prevista na Cláusula 6.1 abaixo; |
| “Auditor Independente”: | **BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES – SOCIEDADE SIMPLES**, uma empresa brasileira de sociedade simples, é membro da BDO International Limited, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, nº 90, andar 3 Centro, CEP 01050-030, inscrita no CNPJ nº 54.276.936/0001-79; |
| “B3”: | A **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3,** instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico 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, a qual disponibiliza sistema de depósito, registro e de liquidação financeira de ativos financeiros autorizado a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM; |
| “Banco Liquidante”: | O **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04 [**Nota Coelho Advogados: Confirmar prestador de serviço**] |
| “Bernoulli” | **BERNOULLI ENERGIA LTDA**, sociedade empresária, com sede na cidade de Quirinópolis, no estado de Goiás, na Rod GO 164, Fazenda Paredão, s/n, KM 663, Zona Rural, CEP 75.860-000, inscrita perante o CNPJ/ME sob o nº 36.891.388/0001-05; |
| “Boletim de Subscrição”: | Cada boletim de subscrição por meio do qual os Titulares de CRI subscreverão os CRI; |
| “CCI” | A CCI Bernoulli e a CCI Ouvidor quando em conjunto |
| “CCI Bernoulli”: | 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei 10.931/04, para representar a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários Bernoulli; |
| “CCI Ouvidor”: | 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei 10.931/04, para representar a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários Ouvidor; |
| “CETIP21” | Significa CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, o ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3; |
| “Cessão Fiduciária de Recebíveis” | A cessão fiduciária dos Recebíveis constituída pela Bernoulli e pela Ouvidor, em favor da Securitizadora, por meio do Contrato de Cessão Fiduciária, nos termos do art. 66-B Lei 4.728/65, bem como dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514/97. |
| “CNPJ/ME” | Significa o Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia; |
| “Código Civil Brasileiro”: | A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor; |
| “COFINS”: | O Financiamento da Seguridade Social; |
| “Comunicado de Encerramento” | Significa o comunicado de encerramento da Oferta, divulgado na forma do artigo 8º da Instrução CVM 476. |
| “Comunicado de Início” | Significa o comunicado de início da Oferta, divulgado na forma dos artigos 7-A da Instrução CVM 476. |
| “Condutas Indevidas” | Significa a (i) utilização de recursos para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; (ii) realização de qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, agentes públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, (iii) realização de quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (iv) violação das Leis Anticorrupção; ou (v) realização de qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, “caixinha” ou outro pagamento ilegal. |
| “Conta do Patrimônio Separado” | Significa a conta corrente de nº [completar], na agência nº [completar] do Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado, na qual serão realizados todos os pagamentos devidos no âmbito das Notas Comerciais. |
| “Contas Vinculadas” | A Conta vinculada Bernoulli e a Conta Vinculada Ouvidor quando referidas em conjunto; |
| “Conta Vinculada Bernoulli” | Significa a conta vinculada onde transitará exclusivamente os recursos pagos pelos Clientes, de titularidade da Bernoulli, e todos os recursos disponíveis depositados na Conta nº [completar], Agência 0001, perante o Banco Depositário, de titularidade da Bernoulli. |
| “Conta Vinculada Ouvidor” | Significa a conta vinculada onde transitará exclusivamente os recursos pagos pelos Clientes, de titularidade da Ouvidor, e todos os recursos disponíveis depositados na Conta nº [completar], Agência 0001, perante o Banco Depositário de titularidade da Ouvidor. |
| “Contador do Patrimônio Separado”: | A **LINK - CONSULTORIA CONTÁBIL E TRIBUTÁRIA LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na rua Siqueira Bueno, nº 1737, Belenzinho, CEP 03173-010, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 03.997.580/0001-21, contratada pela Emissora para realizar a contabilidade das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações. [**Nota Coelho Advogados: Confirmar prestador de serviço**] |
| “Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Bernoulli” | o “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia” celebrado nesta data entre [Fiduciantes], a Bernoulli e a Securitizadora; |
| “Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Ouvidor” | o “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia” celebrado nesta data entre [Fiduciantes], a Ouvidor e a Securitizadora; |
| “Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis” | o “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças”, celebrado nesta data entre a Bernoulli, a Ouvidor e a Fiduciária, para cessão fiduciária dos Recebíveis e da Conta Vinculada; |
| “Contrato de Conta Vinculada Bernoulli” | o “Contrato de Prestação de Serviço de Cobrança de Recursos e outras Avenças nº [completar]”, celebrado nesta data, entre a Bernoulli, o Banco Depositário e a Securitizadora; |
| “Contrato de Conta Vinculada Ouvidor” | o “Contrato de Prestação de Serviço de Cobrança de Recursos e outras Avenças nº [completar]”, celebrado em [completar], entre a Ouvidor, o Banco Depositário e a Securitizadora; |
| “Contrato de Distribuição”: | O “*Contrato de Coordenação, Estruturação e Distribuição Pública, com Esforços Restritos, sob Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 33ª Emissão em Série Única da Virgo Companhia de Securitização”*, celebrado entre a Emissora e o Coordenador Líder, para reger a forma de distribuição dos CRI, nos termos da Instrução CVM 476; |
| “Controladas Relevantes” | Significa qualquer sociedade controlada (conforme definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) pela Devedora, cuja parcela do patrimônio líquido correspondente ao percentual de participação detido pela Devedora, direta ou indiretamente, no capital social da respectiva sociedade, seja igual ou superior ao valor correspondente a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido de cada uma das Devedoras no encerramento do trimestre civil imediatamente anterior, em base consolidada; |
| “Coordenador Líder”: | A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com escritório na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78; |
| “CPF/ME” | Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia |
| “CRI”: | Os certificados de recebíveis imobiliários da 33ª Emissão em Série Única da Emissora, emitidos com lastro nos Direitos Creditórios Imobiliários, nos termos dos artigos 6º da Lei nº 9.514 e do artigo 19 da MP 1.103/22; |
| “CRI em Circulação”: | Para fins de quórum, a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora ou as Devedoras possuírem em tesouraria ou que sejam de forma direta ou indireta de propriedade da Emissora ou das Devedoras e de seus controladores ou de qualquer Controladas ou coligadas, dos fundos de investimento administrados por sociedades integrantes do grupo econômico da Emissora ou das Devedoras ou que tenham suas carteiras geridas por sociedades integrantes do grupo econômico da Emissora ou das Devedoras, bem como dos seus diretores e conselheiros; |
| “CSLL” | A Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido. |
| “Custos e Despesas Reembolso”: | Tem o significado atribuído na Cláusula 3.5.1 deste Termo; |
| “CVM”: | A Comissão de Valores Mobiliários; |
| “Data de Emissão dos CRI”: | O dia [completar] de 2022; |
| “Data de Integralização”: | Cada data de integralização dos CRI pelos Investidores Profissionais; |
| “Data de Vencimento dos CRI”: | O dia [completar] de 2034; |
| “Datas de Pagamento dos CRI”: | Conforme fluxo de pagamentos constante do Anexo II deste Termo de Securitização; |
| “Decreto 6.306”: | O Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007; |
| “Decreto 8.420” | Significa o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015; |
| “Destinação de Recursos”: | Tem o significado atribuído na Cláusula 2.8 deste Termo; |
| “Devedoras” | Bernoulli e Ouvidor, quando referidas em conjunto; |
| “Dia(s) Útil(eis)”: | Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil; |
| “Direitos Creditórios Imobiliários” | Direitos Creditórios Imobiliários Bernoulli e Direitos Creditórios Imobiliários Ouvidor, quando referidos em conjunto; |
| “Direitos Creditórios Imobiliários Bernoulli”: | Os direitos creditórios imobiliários decorrentes das Notas Comerciais Bernoulli, que compreendem a obrigação de pagamento pela Bernoulli do Valor Nominal Unitário Atualizado e da Remuneração (conforme definidos no Instrumento de Emissão Bernoulli), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Bernoulli por força das Notas Comerciais Bernoulli, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos do Instrumento de Emissão Bernoulli; |
| “Direitos Creditórios Imobiliários Ouvidor”: | Os direitos creditórios imobiliários decorrentes das Notas Comerciais Ouvidor, que compreendem a obrigação de pagamento pela Ouvidor do Valor Nominal Unitário Atualizado e da Remuneração (conforme definidos no Instrumento de Emissão Ouvidor), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Bernoulli por força das Notas Comerciais Ouvidor, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos do Instrumento de Emissão Ouvidor; |
| “Documentos da Operação”: | Os seguintes documentos, quando mencionados conjuntamente: (i) o Instrumento de Emissão Bernoulli; (ii) o Instrumento de Emissão Ouvidor; (iii) os Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) o Contrato de Cessão Fiduciária; (v) a Escritura de Emissão de CCI ; (vi) este Termo de Securitização; (vii) o Contrato de Distribuição; (viii) os Contratos de Conta Vinculada; (ix) os Boletins de Subscrição e (ix) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem a Operação que venham a ser celebrados; |
| “Efeito Adverso Relevante” | Significa a ocorrência de qualquer circunstância ou fato, atual ou contingente, alteração ou efeito sobre as Devedoras, que: (i) modifique adversamente a condição econômica, financeira, jurídica, operacional e/ou reputacional das Devedoras; e/ou (ii) possa afetar relevantemente a capacidade das Devedoras de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos dos Instrumentos de Emissão. |
| “EMAM” | **EMAM PARTICIPAÇÕES LTDA**., sociedade empresária, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Paulista, nº 807, 23º andar – conjunto 2315, CEP 01311-915, inscrita no CNPJ/ME sob nº 36.475.062/0001-05, neste ato representada na forma do seu contrato social; |
| “Emissão”: | A presente emissão de CRI, a qual constitui a 33ª emissão em série única de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora; |
| “Emissora”: | A **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, acima qualificada; |
| “Encerramento do Exercício Social”: | O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão terá como término o dia 30 de setembro de cada ano; |
| “Escritura de Emissão de CCI”: | O “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural”*, celebrado em [completar] de 2022, entre a Emissora e a Instituição Custodiante, por meio do qual as CCI foram emitidas pela Emissora para representar a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários; |
| “Escriturador”: | O **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI; [**Nota Coelho Advogados: Confirmar prestador de serviço**] |
| “Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”: | Qualquer um dos eventos previstos na Cláusula 11.1, os quais ensejarão a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, se aplicável; |
| “Eventos de Vencimento Antecipado” | Os eventos que poderão ensejar o Vencimento Antecipado Automático e o Vencimento Antecipado Não Automático dos CRI, conforme previsto na Cláusula 6 deste Termo de Securitização. |
| “Fiadores” | Welt, EMAM, Ilumine, Sr. Elvio, Sr. Hugo e Bernoulli ou Ouvidor de forma cruzada, nos Instrumentos de Emissão; |
| “Fiança” | Fiança prestada pelos Fiadores nos Instrumentos de Emissão em garantia das Obrigações Garantidas; |
| “Fundo de Despesas”: | O fundo de despesas a ser constituído para cobrir as despesas relacionadas às Notas Comerciais e aos CRI, conforme previsto nos Instrumentos de Emissão, mediante a retenção, pela Emissora, do preço de integralização das Notas Comerciais, por conta e ordem das Devedoras, do Valor Inicial do Fundo de Despesas.  Nos termos dos Instrumentos de Emissão de Notas Comerciais, toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Devedora estará obrigada a recompor o Fundo de Despesas de forma a atingir, pelo menos, o Valor Inicial do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis contado do recebimento da notificação encaminhada pela Emissora à Devedora; |
| “Garantias” | Significa os Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas, a Fiança prestada pelos Fiadores, a cessão fiduciária de Recebíveis e das Contas Vinculadas objeto do Contrato de Cessão Fiduciária e Fundo de Despesas, quando mencionados em conjunto. |
| “Ilumine” | **ILUMINE PARTICIPAÇÕES LTDA**., sociedade empresária, com sede na cidade de Goiânia, no estado de Goiás, na Av. E, nº 1470, quadra B29-A Lote I sala 1105, Edifício Juscelino Kubitschek, Jardim Goiás, CEP 74.810-030, inscrita no CNPJ/ME sob nº33.826.296/0001-53; |
| “Imóveis Lastro” | Tem o significado atribuído na Cláusula 3.5 deste Termo. |
| “IN RFB”: | A Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585 de 31 de agosto de 2015; |
| “Instituição Custodiante” | **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34; |
| “Instrução CVM 400”: | A Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada; |
| “Instrução CVM 476”: | A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada; |
| “Instrumentos de Emissão” | O Instrumento de Emissão Bernoulli e o Instrumento de Emissão Ouvidor, quando referidos em conjunto; |
| “Instrumento de Emissão Bernoulli” | “*Instrumento Particular da 1ª emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada da Bernoulli Energia Ltda.*”, celebrado em [completar] entre a Bernoulli na qualidade de emissora, a Securitizadora na qualidade de credora e os Fiadores; |
| “Instrumento de Emissão Bernoulli” | “*Instrumento Particular da 1ª emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada da Ouvidor Energia Ltda.*” celebrado em [completar] entre a Ouvidor, na qualidade de emissora, a Securitizadora na qualidade de credora e os Fiadores; |
| “Investidores Profissionais”, “Investidores” ou “Investidor”: | Os investidores que atendam às características de investidor profissional, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30; |
| “Investidores Qualificados” | Os investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30; |
| “IOF/Câmbio”: | O Imposto sobre Operações de Câmbio; |
| “IOF/Títulos” | O Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários; |
| “IPCA”: | O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE; |
| “IRPJ”: | O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica; |
| “JUCEG” | A Junta Comercial do Estado de Goiás; |
| “JUCESP” | A Junta Comercial do Estado de São Paulo; |
| “Lei das Sociedades por Ações”: | A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada; |
| “Lei 6.385”: | A Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada; |
| “Lei 8.981”: | A Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada; |
| “Lei 9.065”: | A Lei 9.065, de 20 de junho de 1995, conforme alterada; |
| “Lei 9.249” | A Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme alterada; |
| “Lei 9.514”: | A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada; |
| “Lei 10.931”: | A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada; |
| “Lei 11.033”: | A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada; |
| “Lei 14.030” | A Lei nº 14.030, de 28 de julho de 2020, conforme alterada; |
| “Oferta Restrita” ou “Oferta”: | A distribuição pública dos CRI, que será realizada com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476; |
| “Ouvidor” | **OUVIDOR ENERGIA LTDA**, sociedade empresária, com sede na cidade de Cumari, no estado de Goiás, na Rod BR 050, Fazenda Casados, s/n, KM 359, Zona Rural, CEP 75.760-000, inscrita perante o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 36.889.539/0001-90 |
| “Patrimônio Separado”: | O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos Direitos Creditórios Imobiliários representados integralmente pelas CCI, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados; |
| “PIS”: | O Programa de Integração Social; |
| “Primeira Data de Integralização”: | A primeira data de integralização dos CRI pelos Investidores Profissionais; |
| “RCA da Emissora” | Tem o significado atribuído na Cláusula 2.2 deste Termo; |
| “Recebíveis” | Significa 100% (cem por cento) dos recebíveis decorrentes dos contratos de fornecimento de energia (“PPA”), presentes e futuros, relacionadas e a serem relacionados no Anexo I ao Contrato de Cessão Fiduciária, cedidos pela Bernoulli e pela Ouvidor em garantia das Obrigações Garantidas; |
| “Regime Fiduciário”: | Na forma do artigo 9º da Lei 9.514, o regime fiduciário instituído sobre os Direitos Creditórios Imobiliários representados integralmente pela CCI e sobre a Conta do Patrimônio Separado, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado; |
| “Remuneração”: | A remuneração dos CRI, conforme prevista na Cláusula 5.2 abaixo; |
| “Resolução CMN 4.373”: | A Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014; |
| “Resolução CVM 17”: | A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021; |
| “Resolução CVM 30” | A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021; |
| “Resolução CVM 44” | Significa a Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada; |
| “Resolução CVM 60” | Significa a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada; |
| “Resolução CVM 80” | Significa a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada; |
| “Resolução CVM 81” | Significa a Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada; |
| “Sr. Elvio” | **ELVIO JOSÉ MACHADO**, brasileiro, empresário casado, , com residência na Rua Quatá, nº 181, apartamento 211, Vila Olímpia, CEP 04546-040, cidade de São Paulo, no estado de São Paulo, portador da carteira de identidade nº 501.459, expedida por PC/GO, inscrito no CPF/ME sob nº 333.300.261-20; |
| “Sr. Hugo” | **HUGO CARVALHO**, brasileiro, empresário, casado, residente e domiciliado na Rua B7, s/n, Quadra 1B, lote 1, Bairro Jardins Paris, CEP 74885-612, na cidade de Goiânia, estado de Goiás, portador da carteira de identidade RG nº 3.126.748 SESP/GO, inscrito no CPF/ME sob o nº 587.150.961-49; |
| “Termo de Securitização” ou “Termo”: | O presente “*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 33ª Emissão em Série Única de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização”*; |
| “Titulares de CRI”: | Os detentores de CRI, a qualquer tempo; |
| “Valor Inicial do Fundo de Despesas”: | O valor inicial do Fundo de Despesas de R$ [completar]; |
| “Valor Mínimo do Fundo de Despesas”: | O valor de R$ [completar]; |
| “Valor Nominal Unitário dos CRI”: | O valor nominal unitário dos CRI, de R$ 1.000,00 (mil reais), na data de emissão; e |
| “Welt” | **WELT ENERGIA LTDA**, sociedade empresária, com sede na cidade de Goiânia, no estado de Goiás, na Av. E, nº 1470, quadra B29-A Lote I sala 1102, Edifício JK New Anexo Concept Business, Jardim Goiás, CEP 74.810-030, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.696.542/0001-79; |

1. **CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO E DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS** 
   1. Os direitos creditórios imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização, bem como as suas características específicas, estão descritos no anexo I do presente Termo de Securitização.
   2. Classificação ANBIMA: (a) Categoria: Corporativo, (b) Concentração: Concentrado (c) Tipo de Segmento: Infraestrutura e (d) Tipo de Contrato com Lastro: Valores Mobiliários Representativos de Dívida, uma vez que os Direitos Créditos Imobiliários decorrem das Notas Comerciais, objeto dos Instrumentos de Emissão. Esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações. **[Nota Coelho Advogados: Virgo, favor confirmar classificação conforme Código ANBIMA]**
   3. Os Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI têm, na data de emissão dos CRI, o valor total de R$ 53.000.000,00 (cinquenta e três milhões de reais), conforme Anexo I deste Termo de Securitização.
   4. A titularidade dos Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI foi adquirida pela Emissora por meio da subscrição das Notas Comerciais, na forma e condições estabelecidas nos Instrumentos de Emissão, cujas principais características estão descritas no Anexo I.
   5. As CCI representativas da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários foi emitida sob a forma escritural, e será devidamente registrada na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei 10.931. A Escritura de Emissão de CCI se encontra custodiada na Instituição Custodiante.
   6. Os Direitos Creditórios Imobiliários, representados pelas CCI, foram adquiridos pela Emissora em razão da subscrição das Notas Comerciais.
   7. A Emissora pagará às Devedoras, pela aquisição dos Direitos Creditórios Imobiliários, o valor nominal unitário das Notas Comerciais, conforme aplicável, desde que cumpridas as condições precedentes, conforme disposto nos Instrumentos de Emissão.
   8. Os recursos líquidos obtidos pela Devedora por meio da Emissão serão integralmente utilizados, por ela ou por suas controladas, sociedades sob controle comum, ou veículos do mesmo grupo econômico, devendo a Emissora transferir os recursos obtidos por meio da presente Emissão para as sociedades investidas e tomar todas as providências para que elas os utilizem no imóveis, especificados no Anexo I aos Instrumentos de Emissão (“Imóveis Lastro”), para (i) o reembolso de despesas de natureza imobiliária incorridos nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de encerramento da Oferta Restrita, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma do Empreendimento Imobiliário (“Destinação Reembolso”); e (ii) construção dos Empreendimentos Imobiliários, conforme cronograma indicativo do Anexo II aos Instrumentos de Emissão (“Destinação Futura” em conjunto com a Destinação Reembolso “Destinação dos Recursos dos Créditos Imobiliários”, respectivamente).
      1. Os Imóveis Lastro e os custos e despesas referentes aos Imóveis Lastro (“Custos e Despesas Reembolso”) encontram-se devidamente descritos no Anexo I da Instrumentos de Emissão e no Anexo IX deste Termo, com (i) identificação dos valores envolvidos; (ii) detalhamento dos Custos e Despesas Reembolso; (iii) especificação individualizada dos Imóveis Lastro, vinculados aos Custos e Despesas Reembolso; e (iv) a indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que os Imóveis Lastro estão registrados e suas respectivas matrículas.
      2. Para fins de comprovação da destinação dos recursos obtidos por meio da Emissão das Notas Comerciais para reembolso dos Custos e Despesas Reembolso, as Devedoras encaminharam previamente ao Agente Fiduciário, com cópia para a Emissora, o relatório gerencial, devidamente assinado, de forma eletrônica, por seu(s) representante(s) legal(is), nos termos do Anexo IX deste Termo, acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação, comprovando o total de R$ [completar].
      3. Sem prejuízo do disposto acima, a Emissora ou o Agente Fiduciário poderão, eventualmente, a qualquer tempo, solicitar, às Devedoras, cópia de quaisquer documentos (contratos, notas fiscais e seus arquivos XML, faturas, recibos, dentre outros) em adição aos documentos já previamente encaminhados pela Emissora, nos termos da Cláusula 2.8.2. acima, desde que necessários e relacionados ao reembolso, devendo tais documentos serem disponibilizados pelas Devedoras em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação da Emissora e/ou do Agente Fiduciário, ou em prazo inferior se assim solicitado por Autoridades, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais.
      4. Os Custos e Despesas Reembolso não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas das Devedoras. Ademais, a Emissora declara que os Custos e Despesas Reembolso não estão vinculados a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreado em Direitos Creditórios Imobiliários na destinação.
2. **CLÁUSULA TERCEIRA – DAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**
   1. Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Direitos Creditórios Imobiliários, possuem as seguintes características:

|  |
| --- |
| 1. Quantidade de Patrimônios Separados: 1 |
| 1. Série: ÚNICA |
| 1. Classes: |
| 1. Emissão: 33ª; |
| 1. Quantidade de CRI: [completar]; |
| 1. Valor Total dos CRI: R$ [completar] na Data de Emissão; |
| 1. Opção de Lote Adicional: |
| 1. Valor Nominal Unitário: R$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão; |
| 1. Data de Emissão: para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão dos CRI será o dia corrido [●] de [●] de [●]. |
| 1. Local de Emissão: São Paulo – SP; |
| 1. Data de Vencimento: observado o disposto neste Termo de Securitização, os CRI terão prazo de vencimento de [●] ([●]) dias, contados da Data de Emissão, vencendo, portanto, em [●] de [●] de [●]; |
| 1. Atualização Monetária: IPCA. |
| 1. Remuneração dos CRI: sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a [completar]% ([completar] por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis (“Remuneração”), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a Data de Aniversário imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, até a data de cálculo, observada a hipótese de Repactuação Programada (conforme abaixo definido); |
| 1. Periodicidade de Pagamento de Amortização: o Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado mensalmente, observado o período de carência de 12 (doze) meses a contar da Data de Emissão, conforme cronograma e nas proporções indicadas na tabela do Anexo II deste Termo de Securitização; |
| 1. Periodicidade de Pagamento de Juros: a Remuneração dos CRI será paga mensalmente, conforme cronograma descrito na tabela do Anexo II deste Termo de Securitização; |
| 1. Regime Fiduciário: Sim; |
| 1. Garantia flutuante e Coobrigação da Emissora: não há; |
| 1. Garantias: exceto pelo Regime Fiduciário, os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora; |
| 1. Multa e Juros Moratórios: (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive); ambos calculados sobre o montante devido e não pago |
| 1. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3; |
| 1. Forma e comprovação de titularidade: os CRI serão emitidos de 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 Escriturador com base nas informações fornecidas pela B3, enquanto estiverem custodiados eletronicamente na B3; |
| 1. Local de Pagamento: São Paulo/SP |
| 1. Atraso no Recebimento dos Pagamentos: o não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas, nas datas previstas neste Termo ou em comunicado publicado pela Securitizadora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente |
| 1. Prorrogação dos 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. Utilização de Instrumentos de Derivativos: N/A |
| 1. Código ISIN: [completar] |
| 1. Riscos: conforme Cláusula 21 deste Termo de Securitização; |

* 1. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para o pagamento do valor referente ao valor de aquisição dos Direitos Creditórios Imobiliários, observado o quanto previsto na Cláusula 2.4 acima.
  2. Os pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários representados integralmente pelas CCI serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado.

1. **CLÁUSULA QUARTA– CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CRI**
   1. Os CRI serão depositados para distribuição primária por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3 e para negociação por meio do CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações, os eventos de pagamento liquidados por meio da B3 e os CRI custodiados eletronicamente na B3.
   2. Os CRI serão objeto da Oferta Restrita, em conformidade com a Instrução CVM 476, sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476, entretanto, deverá ser registrada na ANBIMA, para fins informativos à base de dados da ANBIMA, nos termos do “*Código ANBIMA para Ofertas Públicas*”, vigente a partir de maio de 2021.
      1. A Oferta Restrita é destinada apenas a Investidores Profissionais.
      2. O início da distribuição pública será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da primeira procura a potenciais investidores, nos termos do Contrato de Distribuição e do artigo 7-A da Instrução CVM 476.
      3. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM 476, os CRI da Oferta Restrita serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.
      4. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista, no ato da subscrição, pelos Investidores Profissionais, devendo os Investidores Profissionais por ocasião da subscrição fornecer, por escrito, declaração a ser prevista no Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que, dentre outras questões: (i) a Oferta Restrita não foi registrada na CVM; e (ii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476.
   3. A Oferta Restrita será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores Profissionais, ou a exclusivo critério do Coordenador Líder, o que ocorrer primeiro.
      1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta Restrita será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no anexo I da Instrução CVM 476.
      2. Caso a Oferta Restrita não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder realizará a comunicação à CVM com os dados disponíveis à época, complementando-os semestralmente até o seu encerramento, observado que a subscrição dos CRI objeto da Oferta Restrita deve ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contado da data de início da oferta.
   4. Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta Restrita, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de cada subscrição ou aquisição pelo Investidor Profissional.
   5. Observada a Cláusula 7.4 acima, os CRI poderão ser negociados entre Investidores Qualificados nos mercados de balcão organizado, devendo a Emissora cumprir o disposto no artigo 17 da Instrução CVM 476.
   6. As declarações a serem emitidas pela Emissora e pela Instituição Custodiante, encontram-se anexas ao presente Termo de Securitização como Anexo V e VIII, respectivamente.
   7. Observadas as condições suspensivas previstas no Contrato de Distribuição e nos Instrumentos de Emissão, o Coordenador Líder realizará a distribuição dos CRI aos Investidores Profissionais sob o regime de garantia firme de colocação.
   8. O Coordenador Líder poderá, a qualquer momento, realizar a negociação dos CRI adquiridos em virtude do exercício da garantia firme de colocação, nos mercados regulamentados de valores mobiliários, nos termos do artigo 13, inciso II, da Instrução CVM 476, sendo certo que: (i) o adquirente dos CRI deve observar a restrição de negociação prevista neste Termo, contada a partir do exercício da garantia firme pelos Coordenadores; (ii) os Coordenadores são responsáveis pela verificação do cumprimento das regras previstas nos artigos 2º e 3º da Instrução CVM 476; e (iii) a negociação deve se dar nas mesmas condições da Oferta Restrita dos CRI, podendo o valor de transferência ser atualizado em razão da variação do preço dos CRI.
2. **CLÁUSULA QUINTA – DA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI**
   1. Os CRI serão subscritos e integralizados na forma da Cláusula 8.1.1 abaixo, sendo admitido, inclusive, ágio ou deságio no momento da sua subscrição e integralização, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os Investidores Profissionais.
      1. Os CRI serão subscritos e integralizados pelo seu Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização e, nas demais Datas de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data da Integralização até a data da efetiva integralização, podendo ser subscritos e integralizados à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, com a assinatura do respectivo Boletim de Subscrição, observados os termos desta Cláusula 5.
      2. A integralização da totalidade dos CRI será realizada via B3.
      3. Os CRI deverão ser subscritos e integralizados em qualquer uma das Datas de Integralização, observado o prazo máximo de colocação.
3. **CLÁUSULA SEXTA–REMUNERAÇÃO DOS CRI**
4. 1. Atualização Monetária
      1. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será atualizado pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA” e “Atualização Monetária”, respectivamente), calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias corridos, desde a primeira Data de Integralização ou desde a última Data de Aniversário, o que ocorrer por último, inclusive, até a próxima Data de Aniversário (“Valor Nominal Unitário Atualizado”), exclusive, sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI, de acordo com a seguinte fórmula:.

onde:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário após a última incorporação de Atualização Monetária ou amortização, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = fator acumulado das variações mensais dos números-índice do IPCA utilizados, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

onde:

NIk = valor do número-índice do IPCA referente ao mês anterior ao mês da Data de Aniversário, divulgado no mês da Data de Aniversário. Exemplificadamente, caso a primeira Data de Aniversário ocorra em julho de 2022, o NIk corresponde ao número índice do IPCA referente a junho de 2022;

NIk-1 = valor do número-índice divulgado no mês anterior ao mês “k”;

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Aniversário (inclusive), o que ocorrer por último, e a data de cálculo (exclusive), sendo “dup” um número inteiro. Especificamente para a primeira Data de Aniversário, será devido pelas Devedoras aos Titulares dos CRI um prêmio correspondente a 2 (dois) Dias Úteis de atualização monetária; e

dut = número de Dias Úteis contidos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Aniversário, exclusive, sendo “dut” um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Aniversário, “dut” será considerado como sendo [completar].

Sendo que:

(i) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de aditamento a esta Escritura de Emissão ou qualquer outra formalidade;

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

(iii) para fins de cálculo, considera-se como data de aniversário as datas descritas no cronograma de pagamento previsto no Anexo II ao presente Termo de Securitização (“Data de Aniversário”); [Nota Coelho Advogados: Deve ser um dia fixo]

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

(vii) caso o número índice do IPCA utilizado para o cálculo do saldo devedor dos CRI seja diferente do considerado para o pagamento do CRI, a Emissora deverá fazer o ajuste até 1 (um) Dia Útil antes do pagamento dos CRI para que o titular dos CRI receba o valor integral acordado.

* + 1. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA na data do cálculo da Atualização Monetária, será utilizado o último número-índice divulgado. Caso a não divulgação do IPCA por prazo superior a 15 (quinze) dias após a data esperada para sua divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou por imposição legal ou determinação judicial, o IPCA deverá ser substituído pela (i) a taxa que vier legalmente a substituir o IPCA; ou (ii) no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, Credora ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia de Titulares de CRI, a qual terá como objeto a deliberação pelos titulares dos CRI, de comum acordo com a Credora e a Emissora, sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI, e consequentemente das Notas Comerciais (“Taxa Substitutiva”).
    2. Até a deliberação da Taxa Substitutiva ou indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA por menos de 15 (quinze) dias após a data esperada para sua divulgação, será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Securitização, a variação do último valor de IPCA divulgado oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Credora e os titulares de CRI quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável.
    3. Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia de Titulares de CRI, a referida Assembleia de Titulares de CRI não será mais realizada, e o IPCA divulgado passará novamente a ser utilizado para o cálculo da atualização do Valor Nominal.
    4. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva (ou caso não seja instalada a assembleia geral de titulares do CRI para deliberação da Taxa Substitutiva, ou, ainda, caso instalada a assembleia geral de titulares do CRI, não haja quórum para deliberação em primeira ou em segunda convocação), a Emissora deverá, no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis contados (i) da data de encerramento da respectiva assembleia geral dos titulares de CRI; (ii) da data em que tal assembleia geral dos titulares de CRI deveria ter ocorrido, ou, se for o caso, em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia geral dos titulares de CRI, pagar aos Titulares dos CRI, pelo resgate dos CRI, a integralidade do saldo devedor dos CRI, devendo ser considerado a variação do último valor de IPCA divulgado oficialmente para tal cálculo.
  1. Remuneração
     1. Sem prejuízo da Atualização Monetária prevista nos termos da Cláusula 6.1 acima, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a [completar]% ([completar] por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis (“Remuneração”), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou desde a Data de Aniversário imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, até a data de cálculo, conforme fórmula abaixo, observada a hipótese de Repactuação Programada (abaixo descrita):

J = VNa x (Fator Juros – 1)

onde:

J = valor unitário da Remuneração devida no final do i-ésimo período de capitalização, calculada com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima;

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

onde:

i: [completar];

dup: número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento da Remuneração (inclusive), conforme termo definido abaixo, o que ocorrer por último, e a data de cálculo (exclusive), sendo “dup” um número inteiro. Especificamente para a primeira Data de Pagamento da Remuneração, será devido pelas Devedoras aos Titulares dos CRI um prêmio correspondente a 2 (dois) Dias Úteis de Remuneração;

* + 1. A Remuneração será paga sempre nos dias previstos no cronograma de pagamento dos CRI previstos no Anexo II ao Termo de Securitização ("Data de Pagamento da Remuneração").
    2. Amortização Programada: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes deste Termo de Securitização, o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais será amortizado conforme tabela constante no Anexo II, sendo o primeiro pagamento em [completar] e último na Data de Vencimento, dos CRI (sendo cada data em que houver amortização referida como "Data de Amortização" e que, quando em conjunto com Data de Pagamento da Remuneração denominada "Data de Pagamento"). O cálculo da amortização será realizado com base na seguinte fórmula:

Onde:

AMi = valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima; e

Tai = i-ésima taxa de amortização, com 4 (quatro) casas decimais, conforme o cronograma de pagamentos constante no Anexo II ao presente Termo de Securitização, a título de amortização programada.

1. **CLÁUSULA SÉTIMA – DO RESGATE ANTECIPADO** 
   1. **Resgate Antecipado Obrigatório**
      1. A Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado Obrigatório da totalidade das Notas Comerciais pelo valor equivalente ao saldo devedor dos CRI (“Resgate Antecipado Obrigatório”) (i) na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais ou (ii) da deliberação, em assembleia geral de Titulares de CRI, pelo Resgate Antecipado da totalidade dos CRI diante da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático das Notas Comerciais (iii) ou ainda quando os Titulares dos CRI e a Emissora não chegarem a um consenso quanto à Taxa Substitutiva.
   2. **Resgate Antecipado Facultativo**.
      1. A Emissora, independentemente de assembleia geral de titulares dos CRI, poderá, a seu exclusivo critério, e após 3 (três) anos contados da Data de Emissão, ou seja, a partir de [•] (inclusive), promover o resgate antecipado da totalidade dos CRI em circulação, conforme procedimentos previstos nesta Cláusula.
      2. A Emissora realizará o Resgate Antecipado Facultativo da totalidade das Notas Comerciais por meio de comunicação endereçada à Credora e ao Agente Fiduciário dos CRI, nos termos desta Escritura (“Comunicação de Resgate Antecipado”), com, no mínimo, 20 (vinte) Dias Úteis de antecedência da data de realização do Resgate Antecipado Facultativo, a qual deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo, incluindo: (i) a data para o resgate das Notas Comerciais e do efetivo pagamento à Credora, que deverá ser obrigatoriamente um Dia Útil; e (ii) demais informações consideradas relevantes pela Emissora para conhecimento da Credora.
      3. O valor a ser pago à Credora a título de Resgate Antecipado será, sem prejuízo da quitação das demais Obrigações Garantidas, o maior entre (“Valor do Resgate Antecipado Facultativo”): (i) o saldo devedor atualizado dos CRI acrescido da Remuneração e de quaisquer encargos moratórios, se aplicável, e de prêmio equivalente a 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) (“Prêmio”); e (ii) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais e das parcelas de Remuneração, devidamente atualizados monetariamente até a data do Resgate Antecipado, utilizando como taxa de desconto o cupom do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com vencimento mais próxima a duration remanescente das Notas Comerciais, na data do Resgate Antecipado, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado, calculado conforme cláusula abaixo, e acrescido, dos Encargos Moratórios, se houver:

VP=∑\_(k=1)^n▒〖((〖PMT〗\_k x c)/〖Fator Antecipação〗\_k 〗)

“VP”: somatório do valor presente das parcelas de pagamento dos CRI;

“PMTK” corresponde ao valor para a k-ésima parcela de remuneração e amortização de principal das notas comerciais;

* + 1. “C” corresponde à variação mensal acumulada do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado nos termos desta nota comercial;
    2. “N” corresponde ao número de parcelas de juros e/ou amortização da nota comercial devidas aos investidores após a data em que efetivamente ocorrerá o resgate antecipado facultativo, conforme o caso, sendo “n” um número inteiro;
    3. “Fator Antecipação” corresponde ao fator apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, sem arredondamento:

Fator Antecipação〗\_k=〖(1+Tesouro IPCA)〗^(n\_k/252)

onde:

“Tesouro IPCA” corresponde ao cupom do tesouro IPCA+ com juros semestrais com vencimento mais próximo à duration remanescente das notas comerciais, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), apurada no dia útil imediatamente anterior à data do resgate antecipado facultativo, conforme o caso;

“NK” corresponde ao número de dias úteis entre a data do resgate antecipado facultativo e a data de pagamento da respectiva PMTk.

* + 1. Não será permitido qualquer Resgate Antecipado Parcial.
  1. **Repactuação Programada**

**7.3.1.** Após transcorrido o período de 12 (doze) meses a contar da Data de Emissão**,** ou seja a partir de [completar] (inclusive) na hipótese de verificação de conclusão das obras e de que o Empreendimento Imobiliário está performado, mediante apresentação de Relatório de Evolução de Obras, a Remuneração incidente sobre saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais passará a ser, a partir do período de capitalização imediatamente posterior à sua verificação, equivalente a [completar]% ([completar] por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias decorridos, desde a Data de Aniversário imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, até a data de cálculo, conforme fórmula prevista na cláusula 6.2 acima.

1. **CLÁUSULA OITAVA – VENCIMENTO ANTECIPADO AUTOMÁTICO E NÃO AUTOMÁTICO DOS CRI** 
   1. Hipóteses de Vencimento Antecipado dos CRI: Observado o disposto a seguir, a Securitizadora, deverá, independentemente de aviso ou notificação judicial ou extrajudicial às Devedoras, conforme o caso, ou consulta aos titulares dos CRI declarar antecipadamente vencidas automaticamente todas as obrigações constantes deste Termo de Securitização (“Vencimento Antecipado”) na ocorrência de qualquer um dos eventos listados nesta Cláusula 8.1, hipótese em que serão declaradas vencidas antecipadamente todas as obrigações constantes deste Termo de Securitização, devendo as Devedoras pagarem aos Titulares de CRI, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o valor a ser determinado na forma da Cláusula 8.4 abaixo.
      1. Vencimento Antecipado Automático: Será considerado um Evento de Vencimento Antecipado Automático, observado o disposto nesta Cláusula 8, qualquer hipótese de vencimento antecipado automático das Notas Comerciais, a saber:
2. inadimplemento por parte das Devedoras e/ou dos Fiadores, ou de qualquer parte pertencente ao seu Grupo Econômico (conforme abaixo definido), das obrigações financeiras previstas nos Documentos da Operação, exceto se tal inadimplemento for sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado da data do não pagamento;
3. insolvência, pedido de autofalência, insolvência, falência não elidida ou contestado no prazo legal, ou decretação de falência das Devedoras e/ou dos Fiadores e/ou de quaisquer sociedades por elas controladas (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) (“Controladas”), direta ou indiretamente, liquidação, dissolução ou qualquer procedimento de insolvência análogo que venha a ser criado por lei, desde que não elidido no prazo legal que vier a ser criado no âmbito de referida lei;
4. pedido de recuperação judicial ou extrajudicial formulado pelas Devedoras e/ou pelos Fiadores e/ou por suas Controladas, direta ou indiretamente, independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei ou a submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Emissora, por qualquer de suas Controladas, diretas ou indiretas e/ou por qualquer de seus acionistas controladores, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano;
5. liquidação, dissolução ou extinção da Emissora e/ou dos Fiadores, conforme aplicável, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei;
6. realização dos seguintes atos pelas Devedoras e/ou pelos Fiadores com relação ao Instrumento de Emissão e aos demais documentos relacionados aos Documentos da Operação, ou aos direitos a estes inerentes, em desconformidade com o previsto nestes contratos: cancelamento, revogação, rescisão, distrato ou qualquer forma de alteração, cessão, venda, alienação, transferência, permuta, conferência ao capital, comodato, empréstimo, locação, arrendamento, dação em pagamento, instituição de usufruto ou fideicomisso, endosso, desconto ou qualquer outra forma de transferência ou disposição, inclusive por meio de redução de capital, ou constituição de qualquer ônus (assim definido como hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima (“Ônus”);
7. decisão em primeira instância, desde que não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou decisão em segunda instância prolatada por qualquer juiz ou tribunal declarando a anulação, ilegalidade, nulidade, ineficácia ou inexequibilidade dos Instrumentos de Emissão e/ou de qualquer documento relacionado à Emissão, ou de quaisquer de suas disposições;
8. pagamento de dividendos, juros sobre o capital próprio ou qualquer outra participação nos lucros prevista dos documentos societários das Devedoras e/ou dos Fiadores, caso as Devedoras estejam em mora relativamente ao cumprimento de quaisquer de suas obrigações pecuniárias da presente Emissão ou esteja em curso quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado definidos nos Instrumentos de Emissão;
9. prática, pelas Devedoras, pelos Fiadores e/ou por qualquer controladora (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) (“Controladora” ou quando houver mais de uma as “Controladoras”) das Devedoras, bem como prepostos, funcionários ou terceiros agindo em nome das Devedoras e/ou dos Fiadores, de qualquer ato visando anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, os Instrumentos de Emissão e/ou a Fiança ou qualquer outro documento da Emissão ou vinculado às Notas Comerciais ou qualquer de suas disposições;
10. caso ocorra a imposição de gravame sobre as quotas de emissão das Devedoras ou sobre ativos por estas detidos, ou de qualquer subsidiária que venha a ser constituída, exceto pela Cessão Fiduciária e pela Alienação Fiduciária de Quotas;
11. caso os Instrumentos de Emissão sejam, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma, extinto, por qualquer lei ou norma regulatória, ou por decisão administrativa, judicial ou arbitral;

[**Nota Virgo: os itens vi, x e xi estão tratando do mesmo assunto de forma diversa. Entendo que podemos unificar o conceito. Se houver declaração de invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade da NC ou do TS por decisão de primeira instância desde que não obtido o efeito suspensivo no prazo legal, deve ser vencimento antecipado automático. Os cttos de garantia e/ou disposições parciais podem ficar no não automático, conforme definição negocial**] [**Nota Coelho Advogados: Ajuste favor confirmar efetuado**]

1. se os Instrumentos de Emissão, qualquer das Garantias ou qualquer dos Documentos da Operação for objeto de questionamento judicial pelas Devedoras, pelos Fiadores ou qualquer parte a ela relacionada;
2. com relação às Garantias, cessão, venda, alienação ou qualquer outra forma de transferência disposição, ou constituição de hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de primeira oferta ou de primeira recusa, direitos de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha efeito prático similar a qualquer das expressões acima, exceto pelas Garantias;
3. caso os Recebíveis sejam reclamados por terceiros conforme decisão judicial ou arbitral, ainda que em caráter liminar, que não seja suspensa ou revertida de forma definitiva no prazo previsto na legislação aplicável;
4. cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pelas Devedoras e/ou pelos Fiadores, de qualquer de suas obrigações nos termos dos Instrumentos de Emissão;
5. vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Emissora e/ou dos Fiadores, no mercado financeiro ou de capitais nacional e internacional;
6. transferência, cessão de qualquer forma ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora ou pelos Fiadores, dos direitos e obrigações assumidos nos termos dos demais Documentos da Operação de que seja parte, sem a prévia autorização dos titulares de CRI reunidos em assembleia;
7. anulação, invalidade, nulidade ou inexequibilidade de qualquer um dos Documentos da Operação, ou de qualquer cláusula que cause impacto negativo aos CRI;
8. com relação às garantias, cessão, venda, alienação ou qualquer outra forma de transferência disposição, ou constituição de hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de primeira oferta ou de primeira recusa, direitos de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha efeito prático similar a qualquer das expressões acima, exceto pelas Garantias;
9. caso os créditos imobiliários e/ou os Recebíveis sejam reclamados por terceiros conforme decisão judicial ou arbitral, ainda que em caráter liminar, que não seja suspensa ou revertida de forma definitiva no prazo previsto na legislação aplicável; e
10. alteração ou modificação do objeto social das Devedoras ou dos Fiadores de modo a alterar significativamente o seu ramo de atividade.
    * 1. Vencimento Antecipado Não Automático: Será considerado um evento de vencimento antecipado não automático, observado o disposto nesta Cláusula 8, qualquer hipótese de vencimento antecipado não automático das Notas Comerciais, a saber:
      2. Vencimento Antecipado Não Automático Observado o disposto nesta Cláusula e seguintes abaixo, a Securitizadora poderá declarar o vencimento antecipado de todas as obrigações constantes deste Termo de Securitização e exigir o pagamento antecipado, pelas Devedoras, do saldo devedor dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI aplicável e, conforme o caso, dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pelas Devedoras, nos termos deste Instrumento, na ocorrência das seguintes hipóteses, respeitados os respectivos prazos de cura:

i) inadimplemento, pelas Devedoras e/ou pelos Fiadores, de qualquer decisão judicial transitada em julgado e/ou de qualquer decisão arbitral não sujeita a recurso, contra a Emissora e/ou os Fiadores e quaisquer de suas Controladas, direta ou indiretamente, em valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 500.000,00 (quinhentos mil de reais), ou seu equivalente em outras moedas;

ii) alteração ou modificação do objeto social das Devedoras e/ou dos Fiadores que modifique a atividade principal das Devedoras e/ou dos Fiadores e represente desvio significativo e relevante em relação às atividades atualmente desenvolvidas pelas Devedoras e/ou dos Fiadores, ficando permitida a alteração para inclusão e/ou exclusão de atividades não preponderantes ao objeto social ou mediante autorização expressa pela Securitizadora, conforme deliberação dos titulares de CRI;

iii) abandono total ou paralisação total das atividades das Devedoras e/ou dos Fiadores e/ou de quaisquer de suas Controladoras e/ou Controladas por prazo superior a 30 (trinta) dias, exceto no caso de greve, desde que o prazo de paralização neste caso não exceda 60 (sessenta) dias, ou pandemia declarada pela Organização Mundial de Saúde (“OMS”), desde que o prazo de paralisação das atividades das Devedoras e/ou dos Fiadores e/ou de quaisquer de suas Controladoras e/ou Controladas não exceda 75 (setenta e cinco) dias;

iv) paralisação parcial das atividades das Devedoras e/ou dos Fiadores e/ou de quaisquer de suas Controladoras e/ou Controladas, por prazo superior a 60 (sessenta) dias, exceto no caso de greve, desde que o prazo de paralização neste caso não exceda 75 (setenta e cinco) dias, ou pandemia declarada pela OMS, desde que o prazo de paralisação neste caso não exceda 75 (setenta e cinco) dias, exceto se comprovado aos Titulares dos CRI que a paralização parcial das atividades da Emissora ou dos Fiadores e/ou de quaisquer de suas Controladoras e/ou Controladas, nas situações acima mencionadas, não representou redução superior a 10% (dez por cento) do faturamento consolidado das Devedoras ou dos Fiadores e/ou de quaisquer de suas Controladoras e/ou Controladas, conforme aplicável;

v) protesto de títulos contra as Devedoras, os Fiadores e/ou de suas sociedades Controladas, em valor individual ou agregado superior a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) ou seu equivalente em outras moedas, salvo se, no prazo legal ou no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, o que for menor, as Devedoras, os Fiadores e/ou as Controladas comprovarem que (a) o protesto foi suspenso, cancelado ou sustado por decisão judicial; ou (b) foram prestadas e aceitas garantias em juízo em valor no mínimo equivalente ao montante protestado; [**Nota Vertente: Verificar se esse limitador do valor pode ser mantido ou se negociamos limite maior][Nota Coelho Advogados: XP, favor confirmar**]

vi) descumprimento pelas Devedoras e/ou pelos Fiadores de qualquer obrigação não pecuniária prevista nos Instrumentos de Emissão, que (i) não seja devidamente sanada no prazo de cura específico aplicável àquela obrigação; ou (ii) em não havendo prazo de cura específico, não seja devidamente sanada no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados da notificação enviada às Devedoras e/ou aos Fiadores acerca do descumprimento; [**Nota Vertente: Solicitar 30 dias][Nota Coelho Advogados: XP, favor confirmar**]

vii) se for verificada a inveracidade ou inexatidão, a qualquer tempo, de quaisquer declarações ou garantias prestadas pelas Devedoras e/ou pelos Fiadores, nos Documentos da Operação e desde que essa conclusão tenha ocorrido após concedido prazo de 5 (cinco) Dias Úteis para esclarecimentos pelas Devedoras, a exclusivo critério da Securitizadora;

viii) mora ou inadimplemento no pagamento de quaisquer obrigações financeiras das Devedoras e/ou dos Fiadores e/ou de quaisquer de suas Controladas, direta ou indiretamente, no mercado financeiro ou de capitais nacional e internacional, em valor individual ou agregado superior a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) ou seu equivalente em outras moedas, que não sejam sanados nos prazos de cura previstos nos respectivos contratos;

ix) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão de autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, dispensas, inclusive as ambientais necessárias à manutenção das atividades desenvolvidas pelas Devedoras e/ou pelos Fiadores, exceto (a) no que se referir às licenças e/ou às aprovações em processo de renovação tempestiva e/ou que estejam sendo discutidas de boa-fé pelas Devedoras e/ou pelos Fiadores, nas esferas judicial ou administrativa, desde que tenham sido obtidos os efeitos suspensivos de sua exigibilidade (caso aplicável) ou caso as Devedoras e/ou os Fiadores comprovem que, em decorrência de tal questionamento e enquanto este perdurar, a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização não será exigida; ou (b) se as Devedoras e/ou os Fiadores comprovarem a existência de provimento jurisdicional ou autorização por autoridade competente, conforme aplicável, em qualquer uma das hipóteses acima autorizando a continuidade das respectivas atividades até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização ou (c) aquelas cuja perda, revogação, não obtenção, suspensão ou cancelamento não resulte em Efeito Adverso Relevante;

x) condenação em primeira instância da Emissora e/ou dos Fiadores, de suas Controladas e Controladores, administradores e/ou acionistas agindo em nome das Devedoras e/ou dos Fiadores, por crimes relacionados às normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando a, as normas previstas no Decreto-Lei n.º 2.848/1940, na Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, na Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, na Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, do Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, no US Foreing Corrupt Practices Act (FCPA) e no UK Bribery Act (conjuntamente, as “Leis Anticorrupção”), conforme aplicáveis;

xi) celebração de contratos de empréstimos, adiantamentos, concessão de mútuos (na qualidade de mutuante) ou qualquer outra modalidade de crédito e/ou garantias pela Emissora e/ou pelos Fiadores, com seus acionistas diretos ou indiretos, e/ou com pessoas físicas ou jurídicas componentes do grupo econômico a que pertença a Emissora e/ou Fiador e/ou qualquer de seus administradores, exceto por contratos de empréstimos, adiantamentos, concessão de mútuos (na qualidade de mutuante) ou qualquer outra modalidade de crédito e/ou garantias em valor individual ou agregado de até R$500.000,00 (quinhentos mil reais);

xii) contratação pela Emissora, pela [BERNOULLI // OUVIDOR] ou por suas investidas pela Welt ou suas investidas, de qualquer endividamento, inclusive bancário, no mercado financeiro ou realização de qualquer operação de equity ou dívida no mercado de capitais, exceto se autorizado em assembleia de titulares dos CRI; [**Nota Vertente: Não deveria uma vez que a Welt possui participações em outros projetos de energia e eventualmente pode ter que contratar dívidas para financiar essas outras atividades**]

xiii) constituição e/ou prestação, pela Emissora, pela [BERNOULLI // OUVIDOR] ou por suas investidas e pela Welt ou suas investidas, de quaisquer Ônus e/ou qualquer outra modalidade de obrigação que limite, sob qualquer forma e ainda que sob condição suspensiva, a propriedade, titularidade, posse e/ou controle sobre os ativos, bens e direitos de qualquer natureza, de propriedade ou titularidade das Devedoras, da [**BERNOULLI // OUVIDOR]** ou da Welt e de suas investidas, , em benefício de qualquer terceiro exceto se autorizado em assembleia de titulares dos CRI; **[Nota Vertente: Não deveria uma vez que a Welt possui participações em outros projetos de energia e eventualmente pode ter que contratar dívidas para financiar essas outras atividades]**

xiv) decisão em primeira instância, desde que não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou decisão em segunda instância, proferida por qualquer juiz ou tribunal referente a questionamento judicial prejudicial aos direitos da Credora ou dos titulares dos CRI, por qualquer pessoa não mencionada na alínea (vii) da Cláusula 5.1.1 acima, deste Instrumento de Emissão, anulando total ou parcialmente, questionando, revisando, cancelando, descaracterizando ou repudiando a validade de cláusulas ou revisando total ou parcialmente os termos e condições do Instrumento de Emissão, desde que tal decisão não tenha sido elidida no prazo de 10 (dez) Dias Úteis;

xv) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental brasileira que resulte (a) na incapacidade das Devedoras e/ou dos Fiadores de gerir seus negócios, desde que tal desapropriação, confisco ou outra medida afete a capacidade de pagamento, pelas Devedoras e/ou pelos Fiadores, de suas obrigações relativas a este Instrumento de Emissão e/ou (b) na efetiva perda, pelas Devedoras, e/ou pelos Fiadores, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou de parte substancial de seus bens ou ativos, mediante a imissão da posse pela respectiva autoridade governamental;

xvi) venda ou transferência de ativo não circulante das Devedoras e/ou dos Fiadores e/ou de qualquer Controlada, de valor agregado superior a 20% (vinte por cento) dos ativos totais não circulantes das Devedoras e/ou dos Fiadores na Data de Emissão;

xvii) inclusão, em acordo societário ou estatuto social das Devedoras e/ou dos Fiadores, de dispositivo que importe em restrições ou prejuízo à capacidade de pagamento das obrigações financeiras decorrentes deste Instrumento de Emissão;

xviii) fusão, cisão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer outra forma de reorganização societária das Devedoras alteração do controle acionário, direto ou indireto da Emissora, de qualquer Controlada, e/ou dos Fiadores, conforme aplicável, e/ou de qualquer de suas investidas e/ou subsidiárias, que implique mudança de controle (conforme a definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) das Devedoras, exceto (a) no caso de incorporação pela Emissora de qualquer Controlada, incluindo os Fiadores; (b) no caso de criação de subsidiárias e filial, pela Emissora; (c) tenha sido obtida expressa e prévia anuência da Securitizadora conforme orientada pelos titulares dos CRI em assembleia geral de titulares dos CRI;

xix) decisão em primeira instância, desde que não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou decisão em segunda instância, proferida por qualquer juiz ou tribunal referente a descumprimento, pelas Devedoras e/ou pelos Fiadores, da Legislação Socioambiental (conforme abaixo definida), em especial, mas não se limitando, (a) à legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional e ao meio ambiente, bem como (b) ao incentivo, de qualquer forma, à prostituição ou utilização em suas atividades de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo;

xx) caso não seja realizado, por qualquer motivo, o registro (i) do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis no prazo de 30 (trinta) dias corridos da presente data perante os cartórios de registro de títulos e documentos das comarcas competentes; (ii) do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas no prazo de 30 (trinta) dias corridos a contar da presente data perante os cartórios de registro de títulos e documentos das comarcas competentes; (iii) do registro do Instrumento de alteração contratual das Devedoras de forma a refletir o gravame sobre as quotas, perante a JUCEG, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da presente data; (iv) do registro do Instrumento de alteração contratual da [BERNOULLI // OUVIDOR] de forma a refletir o gravame sobre as quotas, perante a JUCEG, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da presente data; (v) da ata da aprovação societária das Devedoras perante a JUCEG, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da presente data; (vi) da ata de aprovação societária da Welt perante a JUCEG, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da presente data; (vii) da ata de aprovação societária da Ilumine perante a JUCEG, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da presente data; (viii) da ata de aprovação societária da EMAM perante a JUCESP, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da presente data;

xxi) na hipótese de perda ou deterioração das Garantias, por qualquer razão, caso as Devedoras não realizem a recomposição ou constituição de nova garantia pelas Devedoras e/ou pelos Fiadores;

1. caso as contas de destino dos Recebíveis sejam modificadas para qualquer conta diversa da Conta Vinculada, sem a prévia e expressa aprovação da Securitizadora;

xxiii) caso a Emissora, o Fiduciante, os Fiadores, ou qualquer pessoa pertencente ao seu Grupo Econômico adote qualquer medida que prejudique ou vise prejudicar os Recebíveis;

xxiv) caso a Emissora, venha a celebrar novos contratos de PPA, e estes não sejam vinculados ao Contrato de Cessão Fiduciária através de aditamento, conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva celebração;

xxv) se qualquer das obrigações assumidas pelo Fiduciante no âmbito da Alienação Fiduciária de Quotas não for cumprida na forma e quando devida, ou se a Emissora efetuar o pagamento de quaisquer Direitos em desacordo com a Alienação Fiduciária de Quotas;

xxvi) se não forem mantidos em dia os pagamentos de todos os tributos, impostos, taxas ou quaisquer outras contribuições pelas Devedoras;

xxvii) em caso de propositura de ações, execuções e/ou medidas judiciais e/ou extrajudiciais de qualquer natureza que, por algum modo, afetem ou possam afetar as Garantias, exceto se tais ações, execuções e/ou medidas judiciais e/ou extrajudiciais tenham sido devidamente obstadas pelo Fiduciante ou pela Emissora, no prazo e forma determinados em lei;

xxviii) caso as Garantias sejam: (1) (1.i) objeto de questionamento judicial e/ou extrajudicial por terceiros; (1.ii) mantida de forma válida, plena, eficaz e exequível; ou (1.iii) de qualquer forma, deixar de existir ou for rescindida; ou (2) se os Fiadores alterarem ou tentar alterar a forma de pagamento dos Direitos Creditórios sem autorização dos titulares dos CRI;

(xxix) se o Fiduciante ceder ou transferir quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações decorrentes da Alienação Fiduciária de Quotas, total ou parcialmente;

xxx) caso não seja entregue a cópia do contrato social consolidado das Devedoras conforme na Cláusula 5.2.2. do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, respeitado prazo de cura de 30 (trinta) dias;

xxxi) a aprovação de qualquer matéria descrita na Cláusula 5.3 do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, sem a prévia e expressa aprovação da Securitizadora;

1. caso, em 12 (doze) meses a contar da Data de Emissão, não houver a conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário;
2. ocorrência de quaisquer um dos eventos de vencimento antecipado previstos na Cláusula Sétima do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; e

xxxiv) a aprovação de qualquer deliberação societária que implique em redução de capital, cisão, liquidação, incorporação ou qualquer outro evento que altere a situação das quotas e dos direitos das Devedoras, sem a prévia e expressa aprovação da Securitizadora.

* 1. A ocorrência de quaisquer dos eventos indicados na Cláusula 8.1.1 acima, não sanado no respectivo prazo de cura, conforme aplicável, acarretará o vencimento antecipado automático das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, sendo que a Emissora deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, e exigir o pagamento do que for devido. Na ciência da ocorrência de quaisquer dos eventos indicados na Cláusula 8.1.3 acima, não sanado no respectivo prazo de cura, conforme aplicável, a Emissora deverá convocar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, uma Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais.
     1. A Assembleia Especial de Investidores a que se refere esta Cláusula deverá ser realizada no prazo máximo de 15 (quinze) dias corridos, ou conforme prazos mínimos da legislação vigente quando da convocação de referida Assembleia Especial de Investidores, tudo de acordo com os quóruns de instalação e de deliberação indicados neste Termo de Securitização.
     2. A assembleia geral a que se refere a Cláusula 8.2 acima se instalará, em primeira convocação, com a presença dos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, excluídos, para os fins dos quóruns estabelecidos nesta Cláusula, os CRI que não possuírem o direito de voto.
     3. As deliberações em assembleia geral dos Titulares de CRI serão tomadas, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, quando em 1ª (primeira) convocação, e 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral e que representem, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, quando em 2ª (segunda) convocação.
  2. Nos termos da Instrumentos de Emissão, na hipótese de não instalação da Assembleia Especial de Investidores mencionada na Cláusula 8.2 acima, em segunda convocação, por falta de quórum ou, mesmo que instalada, não haja quórum suficiente para deliberação, a Emissora declarará o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, e exigirá o pagamento que for devido.
  3. Na ocorrência do vencimento antecipado dos CRI (tanto o automático, quanto o não automático), a Emissora, após realizar comunicação imediata da ocorrência à B3, efetuará o pagamento do Valor Nominal Unitário em até 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento dos valores devidos no âmbito das Notas Comerciais, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração até a data do seu efetivo pagamento e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pelas Devedoras e pela Emissora nos termos deste Termo de Securitização.

1. **CLÁUSULA NONA – DAS GARANTIAS**
   1. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização.
   2. As Notas Comerciais, lastro dos CRI, contarão com Fiança, a Cessão Fiduciária de Recebíveis e a Alienação Fiduciária de Quotas.
2. **CLÁUSULA DÉCIMA - DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**
   1. Na forma do artigo do artigo 24 da MP 1.103/22, a Emissora institui o Regime Fiduciário sobre os Direitos Creditórios Imobiliários, representados integralmente pela CCI, vinculados ao presente Termo de Securitização e a Conta do Patrimônio Separado.
      1. O Regime Fiduciário instituído pela Emissora será registrado na Instituição Custodiante, conforme previsto no parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931 e nos termos da declaração constante do Anexo VIII deste Termo de Securitização.
   2. Os Direitos Creditórios Imobiliários, a CCI e a Conta do Patrimônio Separado sujeitos ao Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da Emissora e passarão a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 26 da MP 1.103/22, até o pagamento integral dos CRI.
   3. Na forma do artigo 26 da MP 1.103/22, os Direitos Creditórios Imobiliários, a CCI e a Conta do Patrimônio Separado estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI aos quais estão vinculados.
   4. A CCI, os Direitos Creditórios Imobiliários e a Conta do Patrimônio Separado, objeto do Regime Fiduciário, responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo de Securitização, estando imunes a qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI, não sendo passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

* 1. O Patrimônio Separado será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado.
     1. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares de CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da Emissão contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos Créditos do Patrimônio Separado.
     2. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao Agente Fiduciário convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.
  2. 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
  3. A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, bem como mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 27 da MP 1.103/22.
  4. 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.
     1. A Emissora declara que:

1. a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Instituição Custodiante a custódia da Escritura de Emissão de CCI;
2. a custódia de cada Documento da Operação será realizada pela Emissora; e
3. a cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários será realizada pela Emissora.
   1. A totalidade do patrimônio da Emissora responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do referido Patrimônio Separado.
      1. Na hipótese de existência de rendimentos dos recursos depositados no Patrimônio Separado, a Emissora realizará o repasse destes rendimentos líquidos de tributos às Devedoras, respeitada a ordem de aplicação de recursos da Ordem de Prioridade de Pagamentos.
4. **CLÁUSULA ONZE – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**
   1. A Emissora neste ato declara que:
5. é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
6. está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e dos Documentos da Operação, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
7. os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
8. não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
9. a celebração e cumprimento das obrigações previstas no Termo de securitização não infringem ou contrariam: (a) contratos de que a Emissora faça parte ou resultarão em (I) vencimento antecipado de obrigações da Emissora; (II) criação de qualquer ônus; ou (III) rescisão de qualquer desses contratos; (b) o estatuto social da Emissora, bem como qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora esteja sujeita;
10. 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;
11. não teve a sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco estar em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;
12. os Direitos Creditórios Imobiliários, representados integralmente pela CCI, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora, a existência de qualquer fato que a impeça ou restrinja seu direito de celebrar este Termo de Securitização e os Documentos da Operação de que seja parte;
13. não existem procedimentos administrativos ou ações judiciais, ou arbitrais de qualquer natureza em qualquer tribunal, e, no melhor do seu conhecimento, inexiste investigações ou inquéritos que afetem ou possam vir a afetar os Direitos Creditórios Imobiliários representados integralmente pela CCI, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização e os Documentos da Operação;
14. é legítima e única titular dos Direitos Creditórios Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, e da Conta do Patrimônio Separado;
15. este Termo de Securitização e os Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
16. conhece e cumpre com todas as disposições das Leis Anticorrupção e, em particular, declara individualmente, sem limitação, que: (a) mantém políticas e procedimentos internos que visam o cumprimento de tais normas, incluindo um programa de integridade, com padrões de conduta, controles internos, código de ética, políticas e procedimentos de integridade, aplicáveis a todos os empregados, diretores, demais administradores e partes relacionadas, representantes legais e procuradores, independentemente de cargo ou função exercidos, estendidos, quando necessário, a terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados, visando garantir o fiel cumprimento das Leis Anticorrupção; (b) dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Emissora, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste Termo de Securitização; e (c) não se encontra, e no conhecimento da Emissora, seus representantes agindo em nome da Emissora, administradores, diretores, conselheiros: (i) sob investigação em virtude de denúncias de suborno e/ou corrupção; (ii) no curso de um processo judicial e/ou administrativo ou foram condenados ou indiciados sob a acusação de corrupção ou suborno; (iii) listados em alguma entidade governamental, tampouco conhecidos ou suspeitos de práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro; (iv) sujeitos a restrições ou sanções econômicas e de negócios por qualquer entidade governamental; (v) banidos ou impedidos, de acordo com qualquer lei que seja imposta ou fiscalizada por qualquer entidade governamental; e (vi) condenados na esfera judicial ou administrativa por razões de violação às Leis Anticorrupção;
17. conhece e cumpre com todas as disposições da legislação ambiental e trabalhista em vigor, inclusive relativa à saúde e segurança ocupacional, à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, bem como eventuais determinações de autoridades competentes, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão, mantendo, ainda, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, §4º, da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997 e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Emissora atue, bem como adota as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores, obrigando-se, ainda, a proceder com todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor (“Legislação Socioambiental”) nem foi condenada ou é parte em procedimento na esfera judicial ou administrativa por (a) questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo ou trabalho infantil, (b) incentivo à prostituição, ou (c) crime contra o meio ambiente;
18. assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os Direitos Creditórios Imobiliários; e
19. no seu melhor conhecimento não há nenhum débito referente aos pagamentos das obrigações impostas por lei.
    1. A Emissora informará todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação nos termos da Cláusula 17 deste Termo de Securitização. Adicionalmente, informará tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.
    2. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Investidores, ressaltando que analisou, baseada nos Documentos da Operação, os documentos relacionados aos CRI para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas ao Investidor e ao Agente Fiduciário, declarando que os mesmos se encontram perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização.
    3. A Emissora notificará, em até 3 (três) Dias Úteis, os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.
    4. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora se obriga, adicionalmente, a:
20. utilizar os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários, se for o caso, para o pagamento dos custos de administração e obrigações, inclusive as fiscais do Patrimônio Separado e dos valores devidos aos titulares de CRI;
21. administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
22. 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;
23. fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
24. dentro de 90 (noventa) dias contados do encerramento do seu exercício social, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, auditados por auditor registrado na CVM, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado e declaração do imposto de renda dos Fiadores, 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;
25. dentro de 10 (dez) Dias Úteis, ou em prazo inferior, se assim determinado por autoridade competente, contados de solicitação recebida do Agente Fiduciário, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Cedente e desde que por ela entregue, nos termos da legislação vigente;
26. dentro de 10 (dez) Dias Úteis ou em prazo inferior se assim determinado por autoridade competente, 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, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
27. dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes, nos termos do artigo 2º da Resolução CVM 44, 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
28. cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa, relacionada a ou que possa de qualquer forma impactar os CRI, recebida pela Emissora em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias;
29. preparar suas demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações;
30. submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria independente, registrada na CVM;
31. observar as disposições da Resolução CVM 44, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
32. divulgar a ocorrência de fato relevante, conforme definido no artigo 2º da Resolução CVM 44;

1. fornecer as informações solicitadas pela CVM;
2. divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo Agente Fiduciário na mesma data do seu recebimento;
3. informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Cedente e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, inclusive a ocorrência de qualquer evento de recompra do Contrato de Cessão;
4. efetuar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, com recursos do Patrimônio Separado, o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário 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:
5. publicação ou divulgação, conforme o caso, de relatórios, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei, envio de comunicações e notificações;
6. extração de certidões, despesas cartorárias e envio de tais documentos, fotocópias, digitalizações;
7. despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e
8. eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões e/ou obscuridades nas informações devidas pela Emissora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão, e/ou da legislação aplicável, assessoria legal, honorários advocatícios;
9. manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;
10. manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de Banco Liquidante;
11. não realizar negócios e/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;
12. não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/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;
13. comunicar, em 2 (dois) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável de qualquer pessoa ativa e proba, 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;
14. não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
15. 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;
16. manter:
17. válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
18. 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; e
19. em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal;
20. manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos titulares de CRI;
21. fornecer aos titulares dos CRI e/ou ao Agente Fiduciário, conforme aplicável, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, ou em prazo inferior, se assim determinado por autoridade competente, informações relativas aos Direitos Creditórios Imobiliários;
22. caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos titulares dos CRI por meio de Assembleia Especial de Investidores ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da remuneração do CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento, observado o disposto na cláusula 13.15 abaixo, em relação ao Agente Fiduciário. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pela Cedente;
23. informar e enviar declaração anual, o organograma societário, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário e que não possam ser por ele obtidos de forma independente, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. A declaração anual, assinada pelo (s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, deverá atestar que (a) permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização; (b) a inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora; e (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social;
24. calcular diariamente o valor unitário dos CRI;
25. informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;
26. observar a legislação ambiental e trabalhista vigentes, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive, mas não limitado, ao que se refere à inexistência de trabalho análogo ao escravo e infantil, conforme verificado (a) por decisão administrativa não passível de recurso ou existência de sentença transitada em julgado contra a Emissora em razão de tal inobservância ou incentivo; ou (b) pela inclusão da Emissora em qualquer espécie de lista oficial emitida por órgão governamental brasileiro de sociedades que descumpram regras de caráter socioambiental;

1. assegurar que os recursos líquidos obtidos com a Emissão não sejam empregados em (a) qualquer oferta, promessa ou entrega de pagamento ou outra espécie de vantagem indevida a funcionário, empregado ou agente público, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos, em âmbito nacional ou internacional, ou a terceiras pessoas relacionadas; (b) pagamentos que possam ser considerados como propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência ou atos de corrupção em geral em relação a autoridades públicas nacionais e estrangeiras; e (c) qualquer outro ato que possa ser considerado lesivo à administração pública nos termos das Leis Anticorrupção; e
2. observar, cumprir e/ou fazer cumprir, por si, por suas coligadas e seus representantes toda e qualquer Lei Anticorrupção, bem como abster-se de praticar quaisquer Condutas Indevidas, devendo (a) manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (b) dar conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais e/ou os demais prestadores de serviços, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Emissão; (c) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira; (d) adotar programa de integridade, nos termos do Decreto 8.420, de 18 de março de 2015; e (e) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicar em até 2 (dois) Dias Úteis ao Agente Fiduciário, que poderá tomar todas as providências, conforme previsto no Termo de Securitização.
   1. Sem prejuízo das demais obrigações legais da Emissora, é obrigatória:
3. a elaboração de balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado;
4. relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período;
5. relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário;
6. elaboração de relatório contábil a valor de mercado dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo, observados os termos e as condições deste Termo de Securitização;
7. elaborar um relatório mensal, conforme Anexo 32-II da Instrução CVM nº 480, devendo ser disponibilizado na CVM, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN.
   1. A Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos investidores, devendo, portanto, comunicar o Agente Fiduciário e os Investidores, em até 2 (dois) Dias Úteis, caso qualquer das declarações se tornem inverídicas, imprecisas ou incorretas.
   2. É vedado a Emissora, nos termos do artigo 18 da Resolução CVM 60:
8. adquirir direitos creditórios ou subscrever títulos de dívida de partes a ela relacionadas com o propósito de lastrear suas emissões, salvo: a) no caso de os títulos de securitização sejam de colocação exclusiva junto a investidores qualificados; b) no caso de ofertas destinadas exclusivamente a sociedades que integram o seu grupo econômico; c) quando as partes relacionadas forem instituições financeiras e a cessão observar os normativos editados pelo Conselho Monetário Nacional e pelo Banco Central do Brasil; d) houver a prática de warehousing; ou e) houver gestão da inadimplência da carteira de direitos creditórios do patrimônio separado por meio de operação de cessão a partes relacionadas de direitos creditórios inadimplidos em troca de novos direitos creditórios aderentes aos critérios de elegibilidade e demais termos e condições estabelecidos no instrumento de emissão, desde que a operação seja necessária para que os investidores recebam a remuneração prevista no instrumento de emissão.

(ii) prestar garantias em benefício próprio ou de outro patrimônio separado utilizando os bens ou direitos vinculados aos CRI;

(iii) receber recursos provenientes dos Direitos Creditórios Imobiliários em conta corrente não vinculada aos CRI;

(iv) adiantar rendas futuras aos titulares dos CRI;

1. aplicar no exterior os recursos captados com a emissão dos CRI;
2. Contrair ou efetuar empréstimos em nome dos patrimônios separados que administre; e

(vi) negligenciar, em qualquer circunstância, a defesa dos direitos e interesses dos titulares dos títulos de securitização por ela emitidos.

1. **CLÁUSULA DOZE – AGENTE FIDUCIÁRIO E OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇO**
   1. A Emissora nomeia e constitui o Agente Fiduciário, que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da Medida Provisória 1.103/22 e do presente Termo de Securitização, representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.
   2. O Agente Fiduciário declara que:
2. aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
3. aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;
4. 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;
5. a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
6. não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedades por Ações, conforme posteriormente alterada, para exercer a função que lhe é conferida;
7. não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Instrução CVM 583 e disposta na declaração constante do Anexo V deste Termo de Securitização;
8. verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização;
9. assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1° do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os titulares de CRI em relação a outros titulares de valores mobiliários de emissão da Emissora, sociedade coligada, Controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
10. o Agente Fiduciário presta serviços de agente fiduciário nas emissões de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis de agronegócios da Emissora listadas no Anexo IV a este Termo de Securitização;
11. ter verificado no momento de aceitar a função a veracidade 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;

1. observa e observará, no exercício de sua função e na qualidade de agente fiduciário, todos os deveres previstos no artigo 11 da Resolução CVM 17; e
2. não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções.
   1. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até (i) a Data de Vencimento; ou (ii) enquanto a Emissora não quitar suas obrigações perante os titulares de CRI; ou (iii) sua efetiva substituição pela Assembleia Especial de Investidores, conforme aplicável.
   2. Constituem deveres do Agente Fiduciário, dentre aqueles estabelecidos na Resolução CVM 17:
3. exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
4. zelar pela proteção dos direitos e interesses dos titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
5. exercer, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a administração do Patrimônio Separado;
6. promover, na forma prevista na cláusula 15 abaixo, a liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, conforme aprovado em Assembleia Especial de Investidores;
7. renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação de assembleia para deliberar sobre sua substituição;
8. conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
9. acompanhar a observância e periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os titulares de CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Resolução CVM 17, sobre omissões ou inconsistências constantes de tais informações
10. convocar, quando necessário, Assembleia Especial de Investidores, observados os procedimentos descritos no presente Termo de Securitização;
11. comparecer à Assembleia Especial de Investidores a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
12. fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas que preveem obrigações de fazer ou de não fazer;
13. comunicar os Titulares de CRI, de qualquer inadimplemento pela Emissora de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas à eventuais garantias e as cláusulas contratuais destinadas a proteger os interesses dos titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis a contar da data de ciência pelo Agente Fiduciário;
14. elaborar e disponibilizar aos titulares de CRI, em até 4 (quatro) meses contados do encerramento do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante tal exercício em relação aos CRI, nos termos do artigo 15 da Resolução CVM 17;
15. acompanhar a prestação de informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório de que trata o item (xii) acima, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
16. opinar sobre a suficiência das informações constantes de eventuais propostas de modificação das condições dos CRI;
17. proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
18. adotar todas as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos créditos dos Titulares de CRI, bem como a realização dos créditos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
19. verificar, no momento de aceitar a função, 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;
20. solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
21. diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus respectivos aditamentos sejam registrados junto aos órgãos competentes, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
22. manter atualizada a relação de Titulares de CRI e seu endereço, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;
23. solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazendo Pública, cartórios de protestos, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, da localidade onde se situe o bem dado em garantia, caso aplicável, ou a sede ou domicílio da Emissora e/ou da Cedente, conforme o caso;
24. disponibilizar o valor unitário de cada CRI calculado pela Emissora, aos Titulares de CRI, por meio eletrônico e de comunicação direta de sua central de atendimento ou de sua página na rede mundial de computadores; e
25. fornecer, uma vez satisfeitos os créditos dos Titulares de CRI e extinto o Regime Fiduciário, à Emissora termo de quitação de suas obrigações de administração do Patrimônio Separado, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis.
    1. Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes (i) uma parcela de implantação no valor de R$ [completar], devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI e (ii) parcelas anuais no valor de R$ [completar], sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes.
    2. As parcelas citadas acima serão reajustadas pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário.
    3. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação dada aos recursos pelas Devedoras, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, permanecem exigíveis as obrigações das Devedoras e do Agente Fiduciário com relação à comprovação e verificação da destinação dos recursos até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que as Devedoras assumirão a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.
    4. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento pro rata temporis ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário.
    5. As parcelas citadas no item 12.5 acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.
    6. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.
    7. Adicionalmente, as Devedoras e/ou a Emissora por conta e ordem das Devedoras, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas que aparecerem, desde que se fizerem necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Cedente, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas Cedente ou pela Emissora com os recursos do Fundo de Despesas, por conta e ordem da Cedente. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovados pelos investidores e pela Cedente. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Cessionária para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora e ou Cedente, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3/CETIP.
    8. Caso seja necessário o ressarcimento a que se refere à cláusula 12.11 acima, este será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.
    9. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido reembolsado na forma prevista nas cláusulas acima será ressarcido conforme previsto na clausula 12.12 acima.
    10. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora, pela Cedente ou pelos investidores, conforme o caso.
    11. Em caso de inadimplemento, pela Cedente, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a execução das garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (iv) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”.
    12. Os Titulares de CRI podem substituir o Agente Fiduciário e indicar seu eventual substituto a qualquer tempo após o encerramento da distribuição pública, em assembleia especialmente convocada para esse fim. A substituição do agente fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante. Juntamente com a comunicação, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e as demais informações exigidas no caput e § 1º do artigo 5º da Resolução CVM 17.
    13. O agente fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.
    14. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.
    15. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pela Assembleia Especial de Investidores, exceto se de outra forma estabelecida neste Termo.
    16. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, este assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.
    17. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, bem como ao previsto no presente Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e/ou do referido documento.
26. **CLÁUSULA TREZE – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES**
    1. Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores a fim de deliberarem sobre matéria de interesse dos Titulares de CRI, ou que afetem, direta ou indiretamente, os direitos dos Titulares de CRI, de acordo com os quóruns e demais disposições previstas nesta Cláusula 13.
    2. A critério exclusivo da Emissora, as Assembleias Gerais poderão ser realizadas de forma exclusivamente digital, observado o disposto na Resolução CVM 81.
    3. As Partes desde já concordam que qualquer alteração a este Termo de Securitização após a integralização dos CRI dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral, sendo certo, todavia que o presente Termo de Securitização poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Especial de Investidores, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente (i) de modificações já permitidas expressamente nos Documentos da Operação; (ii) necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou apresentadas pela B3, pela ANBIMA, pela CVM e/ou por demais reguladores; (iii) quando verificado erro material, seja ele grosseiro, de digitação ou aritmético; e/ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço, telefone, conforme aplicável.
    4. As atas lavradas das assembleias gerais serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, e publicada nos jornais em que a Emissora divulga suas informações societárias.
       1. Os Titulares de CRI poderão votar na Assembleia Geral por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia Geral previstas neste Termo de Securitização, bem como o disposto na Resolução CVM 81.
    5. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Gerais de Titulares de CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares de CRI em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial de Investidores ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.
       1. São competências da Assembleia Especial de Investidores de CRI, competindo privativamente à Assembleia Especial de Investidores, além das demais matérias já previstas neste Termo de securitização, deliberar sobre:
          1. aprovação das demonstrações contábeis do patrimônio separado apresentadas pela emissora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes;
          2. alterações neste Termo de securitização, exceto nos casos previamente autorizados ou por força de erro material ou formal, ou ainda por requisição de entidade reguladora, ANBIMA, B3 e a CVM;
          3. destituição ou substituição da companhia securitizadora na administração do patrimônio separado, nos termos da Resolução 60;
          4. alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de securitização;
          5. alteração do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Especial de Investidores de CRI;
          6. substituição do agente fiduciário;
          7. deliberação sobre as previsões constantes na Resolução CVM 60;
          8. Taxa substitutiva.
    6. São exemplos de matérias de interesse dos Titulares de CRI: (i) despesas da Emissão não previstas neste Termo de Securitização; (ii) direito de voto dos Titulares de CRI e alterações de quóruns da Assembleia Especial de Investidores; (iii) novas normas de administração do Patrimônio Separado ou opção pela liquidação deste; (iv) substituição do Agente Fiduciário, salvo nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento; (v) escolha da entidade que substituirá a Emissora, nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento; e (vi) alterações nas características dos CRI, entre outros.
    7. A Assembleia Especial de Investidores poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos respectivos CRI em Circulação.
    8. Deverá ser convocada Assembleia Especial de Investidores toda vez que a Emissora tiver que exercer ativamente, renunciar ou de qualquer outra forma se manifestar em relação aos seus direitos e obrigações relativos aos Direitos Creditórios Imobiliários, aos Documentos da Operação e/ou aos recursos oriundos da Conta do Patrimônio Separado integrantes do Patrimônio Separado, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora.
       1. A Assembleia Especial de Investidores mencionada na Cláusula 13.8 acima deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se, desde que respeitados os prazos mínimos da legislação vigente quando da convocação de referida Assembleia Especial de Investidores, exceto se de outra forma estabelecida neste Termo de Securitização.
       2. Após tomar conhecimento da deliberação tomada pelos Titulares de CRI, seja através do Agente Fiduciário ou por conta própria, a Emissora deverá exercer seus direitos e se manifestar, conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma estabelecida neste Termo de Securitização.
    9. Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Investidores, no que couber, o disposto na MP 1.103/22, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.
    10. A Assembleia Especial de Investidores instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação e, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes, em segunda convocação, desde que representem, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, excluídos, para os fins dos quóruns estabelecidos neste item, os CRI que não possuírem o direito de voto.
    11. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais de Investidores de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.
    12. Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Especiais de Investidores de CRI.
    13. O Agente Fiduciário comparecerá à Assembleia Especial de Investidores e prestará aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.
    14. A presidência da Assembleia Especial de Investidores caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (i) ao Agente Fiduciário; (ii) ao representante da Emissora; ou (iii) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI.
    15. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, todas as deliberações que não possuírem quórum específico previsto neste Termo de Securitização, serão tomadas, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, quando em 1ª (primeira) convocação, e 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral e que representem, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, quando em 2ª (segunda) convocação.
        1. Quórum Qualificado: Observados os quóruns de instalação previstos na Cláusula 14.10 acima, as deliberações relativas às seguintes matérias dependerão de aprovação, em qualquer convocação, de, no mínimo, votos favoráveis de 90% (noventa por cento) dos Titulares de CRI em Circulação: (i) alteração das disposições desta Cláusula 14.10.1; (ii) alteração de qualquer dos quóruns previstos neste Termo de Securitização; (iii) alteração da Atualização Monetária ou da Remuneração; (iv) alteração de quaisquer datas de pagamento de quaisquer valores previstos neste Termo de Securitização; (v) alteração do prazo de vigência dos CRI; (vi) alteração dos Eventos de Vencimento Antecipado ou dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; e (vii) alteração de qualquer dos termos e condições previstos nos Documentos da Operação que estejam relacionados a qualquer um dos demais itens desta Cláusula 14.
        2. Quórum Qualificado para Waiver Prévio: As deliberações relativas a pedidos de anuência prévia, renúncia e/ou perdão temporário para os Eventos de Vencimento Antecipado (*waiver*) dependerão de aprovação de Titulares de CRI em Circulação que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, quando em 1ª (primeira) convocação, e 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral e que representem, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, quando em 2ª (segunda) convocação.
    16. As Assembleias Especiais de Investidores de CRI serão realizadas no prazo mínimo de 20 (vinte) dias a contar da data de comunicação encaminhada pela Securitizadora a cada um dos Titulares dos CRI e disponibilizada na rede mundial na página que contém as informações do patrimônio separado, conforme artigo 26 da Resolução CVM 60.
    17. A Assembleia Especial de Investidores poderá ser convocada pela Cedente, pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, mediante convocação dirigida à Securitizadora
    18. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial de Investidores a que comparecerem todos os Titulares de CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.
27. **CLÁUSULA QUATORZE –****– DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**
    1. A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário (“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”):
28. pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
29. pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
30. decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
31. não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares de CRI, à Instituição Custodiante e/ou ao Agente Fiduciário, nas datas previstas neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da data do respectivo inadimplemento e caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado;
32. falta de cumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação de responsabilidade exclusiva da Emissora, que não dependa de cumprimento de terceiros, não sanada em 15 (quinze) dias contados da data do respectivo inadimplemento; ou
33. desvio de finalidade do Patrimônio Separado apurado em decisão judicial transitada em julgado.
    * 1. A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar, na mesma data, o Agente Fiduciário.
      2. A Emissora obriga-se, no caso de ocorrência de um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, auxiliar e continuar gerenciando a Conta do Patrimônio Separado até que ela seja efetivamente substituída nessas funções. Além disso, a Emissora obriga-se a fornecer qualquer informação e assinar todos os documentos necessários para a realização da substituição da Conta do Patrimônio Separado em razão da liquidação do Patrimônio Separado.
    1. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e assumida a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, este deverá convocar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado. A referida Assembleia Especial de Investidores deverá ser realizada no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data do encaminhamento da convocação e disponibilização na rede mundial de computadores da Securitizadora, de referida Assembleia Especial de Investidores.
    2. Na Assembleia Especial de Investidores mencionada na Cláusula 14.2 acima e, ainda, desde que observados os quóruns de instalação e deliberação previstos na Cláusula 14 deste Termo de Securitização, os Titulares de CRI deverão deliberar: (a) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e determinadas as formas de liquidação; ou (b) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado pela própria Emissora ou por nova securitizadora, fixando-se, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da nova instituição administradora nomeada, se aplicável.
    3. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Direitos Creditórios Imobiliários, da CCI e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), na qualidade de representante dos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: (a) administrar os Direitos Creditórios Imobiliários e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Direitos Creditórios Imobiliários e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os Direitos Creditórios Imobiliários e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.
    4. Na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, e caso o pagamento dos valores devidos pelas Devedoras não ocorra nos prazos previstos nos Instrumentos de Emissão, os bens e direitos pertencentes ao Patrimônio Separado serão entregues em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se os Titulares de CRI, conforme o caso, a restituir prontamente à Devedora eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos Titulares de CRI, cujo montante já deverá estar acrescido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário ou terceiro ou pelos Titulares de CRI com relação à cobrança dos referidos Direitos Creditórios Imobiliários derivados da CCI e dos demais Documentos da Operação, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, aos Titulares de CRI serão dados os Direitos Creditórios Imobiliários na proporção detida por cada um deles. Adicionalmente, a cada CRI será dada em dação em pagamento a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI (exceto pelos Direitos Creditórios Imobiliários), na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do Valor Nominal Unitário dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.
34. **CLÁUSULA QUINZE - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO E FUNDO DE DESPESAS**
    1. Todas e quaisquer despesas incorridas com a Emissão e/ou com a oferta dos CRI serão de responsabilidade exclusiva das Devedoras e serão pagas com recursos do Fundo de Despesas, por conta e ordem das Devedoras e em caso de insuficiência do Fundo de Despesas, deverão ser arcadas diretamente pelas Devedoras. Serão arcadas pelo Patrimônio Separado quaisquer despesas (i) de responsabilidade das Devedoras que não sejam pagas tempestivamente pelas Devedoras, diretamente ou mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas, sem prejuízo do direito de regresso contra as Devedoras; ou (ii) que não são devidas pelas Devedoras. Caso as Devedoras não efetuem o pagamento das despesas ou não haja recursos suficientes no Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado e reembolsadas pelas Devedoras dentro de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento das Devedoras com as penalidades previstas abaixo ou solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra as Devedoras. Em última instância, as despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma da Instrumentos de Emissão e/ou nos demais documentos da Oferta serão acrescidas à dívida das Devedoras no âmbito dos Direitos Creditórios Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida neste Termo.
    2. Será devida à Emissora, pela administração da carteira fiduciária, em virtude da securitização dos Direitos Creditórios Imobiliários, bem como diante do disposto na MP 1.103/22, e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da securitizadora, durante o período de vigência dos CRI, uma remuneração mensal no valor de R$ [completar], devendo a primeira parcela a ser paga à Securitizadora no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais, na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, atualizadas anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. O referido valor será acrescido dos seguintes impostos: do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. A remuneração para a securitizadora será devida, mesmo após o vencimento final dos CRI, caso esta ainda esteja atuando, e será calculada pro rata die. O montante relacionado à administração da carteira fiduciária terá um acréscimo equivalente a 100% (cem por cento) durante a ocorrência de eventual reestruturação dos termos e condições da emissão das Notas Comerciais e/ou no caso da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado e, consequentemente, de resgate antecipado dos CRI.

* 1. Todas e quaisquer despesas incorridas com a emissão das Notas Comerciais e dos CRI, conforme abaixo listadas, serão de responsabilidade exclusiva das Devedoras, e serão pagas com recursos do Fundo de Despesas, por conta e ordem das Devedoras, inclusive nas hipóteses de insuficiência do Fundo de Despesas:

1. remuneração do Escriturador e do Banco Liquidante, no montante de R$ [completar], em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil a contar da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento. O valor da referida remuneração já está acrescido dos tributos incidentes;
2. remuneração da Emissora, pela administração da carteira fiduciária, conforme prevista na Cláusula 15.2 acima;
3. remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos:

* pela implantação e registro da CCI no sistema da B3, será devida parcela única no valor de R$ [completar], a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da assinatura da Escritura de Emissão de CCI;
* pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$ [completar], devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da assinatura da Escritura de Emissão de CCI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculada *pro rata die*, se necessário;
* a remuneração citada acima não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pelas Devedoras, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome das Devedoras ou mediante reembolso à Emissora, caso esta tenha arcado com os recursos do Patrimônio Separado dos CRI, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: custos com o sistema de negociação da CCI, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI;
* as parcelas citadas nos itens acima serão reajustadas pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário e caso aplicável;
* os valores indicados acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e
* em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

1. remuneração do Agente Fiduciário, pelos serviços prestados nos termos deste Termo de Securitização, nos termos da Cláusula 12.5 acima;
2. remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor inicial de R$ [completar] por ano por cada auditoria a ser realizada e por cada série de CRI, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria. Estas despesas serão pagas, de forma antecipada à realização da auditoria, sendo o primeiro pagamento devido em até 1 (um) Dia Útil contado da data da primeira integralização dos CRI e os demais anualmente, até a integral liquidação dos CRI. A referida despesa será corrigida pela variação do IPCA ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, e poderá ser acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do auditor independente e terceiros envolvidos na elaboração das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
3. averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos documentos da Oferta;
4. todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, conforme previsto neste Termo de Securitização;
5. honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos Direitos Creditórios Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;
6. emolumentos e demais despesas de análise, registro e manutenção da B3 relativos à CCI, aos CRI e à Oferta;
7. custos relacionados à Assembleia Especial de Investidores;
8. despesas razoáveis e comprovadas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Direitos Creditórios Imobiliários, incluindo: (i) a remuneração dos prestadores de serviços, (ii) as despesas com sistema de processamento de dados, (iii) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral, (iv) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (v) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas, (vi) as despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias, (vii) as despesas materializadas devidamente comprovadas relativas a contingências multas, penalidades, custos, obrigações ou despesas judiciais ou extrajudiciais (incluindo taxas e honorários advocatícios) relacionadas a eventuais demandas de terceiros contra a securitizadora resultantes diretamente de quaisquer dos negócios contemplados nos Instrumentos de Emissão, e (viii) quaisquer outras despesas relacionadas à administração dos Direitos Creditórios Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de Direitos Creditórios Imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI vir a assumir a sua administração, nos termos previstos neste Termo de Securitização;
9. despesas com registros e movimentação perante a CVM, a ANBIMA, B3, juntas comerciais e cartórios de Registro de Títulos e Documentos, conforme o caso, da documentação societária da securitizadora relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais documentos da Oferta, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos; e
10. quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Emissora, exclusivamente com relação à Emissão, e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização.
    1. No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das despesas pelas Devedoras os débitos em atraso ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (ii) multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento); e (iii) atualização monetária pelo IPCA, calculada pro rata temporis desde a data de inadimplemento até a data do respectivo pagamento.
    2. As despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares de CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas aos Titulares de CRI.
    3. O Patrimônio Separado, caso as Devedoras não o faça, ressarcirá a emissora dos CRI e o Agente Fiduciário de todas as despesas efetivamente incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como (a) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, custas processuais, periciais e similares; (b) contratação de prestadores de serviços não determinados nos documentos da Oferta, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (c) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia e conference call; e (d) publicações e notificações em geral. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão.
    4. Será devida, pelas Devedoras, à Emissora, uma remuneração adicional equivalente a: (i) R$ [completar] por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos Titulares dos CRI, e (ii) R$ [completar] por verificação, em caso de verificação de covenants, caso aplicável. Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão e reajustados pelo IPCA. O montante devido a título de remuneração adicional da Emissora estará limitado a, no máximo, R$ [completar], sendo que demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados.
    5. Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Emissora em virtude da administração dos Direitos Creditórios Imobiliários e do Patrimônio Separado, bem como quaisquer renegociações que impliquem na elaboração ou revisão de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares de CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades deverão ser arcados pelas Devedoras.
    6. Eventuais custos suportados pela Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula 15.3 acima, deverão ser reembolsados pelas Devedoras em até 10 (dez) Dias Úteis, mediante a apresentação dos comprovantes dos referidos custos.
    7. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 15.1 acima, tais despesas desde que, sempre que possível, previamente aprovadas, serão suportadas pelos Investidores Profissionais, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, ou pelas Devedoras, conforme o caso.
    8. Em nenhuma hipótese a Emissora arcará com as despesas da operação a partir de recursos próprios.
    9. Observado o disposto nos itens acima, são de responsabilidade dos Titulares de CRI:
11. eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 15.1 acima; e
12. tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, observado o previsto na Cláusula 4.16.1. dos Instrumentos de Emissão.
13. **CLÁUSULA DEZESSEIS – ORDEM DE PRIORIDA DE PAGAMENTOS**
    1. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior (“**Ordem de Prioridade de Pagamentos**”):
14. despesas do Patrimônio Separado, caso o Fundo de Despesas não seja suficiente e as Devedoras não arquem com tais custos, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Emissora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório do assessor legal contratado às expensas do Patrimônio Separado;
15. recomposição do Fundo de Despesas ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas;
16. encargos moratórios eventualmente incorridos;
17. pagamento da Remuneração dos CRI; e
18. amortização dos CRI, conforme tabela constante do Anexo II deste Termo.
19. **CLÁUSULA DEZESSETE – COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE**
    1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhadas para os endereços abaixo, e serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios, nos endereços abaixo, ou quando da confirmação do recebimento da transmissão via e-mail.
       * 1. Se para a Emissora:

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Rua Tabapuã, nº 1.123 – 21º andar

CEP 04533-004

São Paulo - SP

At.: Depto. Gestão e Depto. Jurídico

Telefone: (11) 3320-7474

E-mail: gestao@virgo.inc e [juridico@virgo.inc](mailto:juridico@virgo.inc)

* + - 1. Se para o Agente Fiduciário:

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**.Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar  
Rio de Janeiro – RJ  
CEP: 20050-005  
At.: [completar]  
E-mail: [completar]

* 1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios ou por correio eletrônico nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A mudança de qualquer dos endereços deverá ser comunicada à outra Parte pela Parte que tiver seu endereço alterado. A Parte que enviar a comunicação, aviso ou notificação, conforme estabelecido nesta cláusula, não será responsável por eventual prejuízo, em virtude de mudança de endereço que não seja comunicada para as demais Partes, nos termos desta cláusula.
  2. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, bem como as convocações para as Assembleias Especiais de Investidores de CRI, serão divulgados por meio das páginas da rede mundial de computadores da Emissora e da CVM, bem como as convocações para as respectivas Assembleias Especiais de Investidores serão disponibilizados nos prazos legais e/ou regulamentares nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, devendo a Emissora avisar ao Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 3 (três) Dias Úteis antes da sua ocorrência.
  3. As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM, cujos custos serão arcados pelos próprios prestadores desta Cláusula com recursos que não sejam do Patrimônio Separado.
  4. As atas lavradas das assembleias apenas serão encaminhadas à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, não sendo necessário à sua publicação em jornais de grande circulação, salvo se os Titulares de CRI deliberarem pela publicação de determinada ata, observado o quórum da referida Assembleia, sendo que todas as despesas com as referidas publicações serão arcadas diretamente ou indiretamente pelas Devedoras

1. **CLÁUSULA DEZOITO – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES**

*Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações aqui contidas para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos que não o imposto sobre a renda eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI.*

*As informações contidas nesse Termo de Securitização levam em consideração as previsões da legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento, ressalvados entendimentos diversos e possíveis alterações na legislação e regulamentação.*

* 1. **Imposto sobre a Renda (IR)**:
     1. Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos produzidos pelos CRIs e auferidos por pessoas jurídicas não financeiras é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do Imposto sobre a Renda Retido na Fonte (“IRRF”), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas definidas pela Lei 11.033 de 21 de dezembro de 2004 (“Lei 11.033/04”), de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e **(iv)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).
     2. Contudo, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

*Pessoas Jurídicas*

* + 1. O IRRF, calculado às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, real ou arbitrado é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei 8.981 de 20 de janeiro 1995 – “Lei 8.981/95” e artigo 70, I da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto 2015 – “IN 1.585/15”).
    2. 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, presumido ou arbitrado que exceder o equivalente a R$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano (artigo 3º da Lei 9.249); a alíquota da CSLL, regra geral, corresponde a 9% (nove por cento).
    3. Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável de acordo com o previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981/95 e artigo 15, § 2º da Lei 9.532 de 10 de dezembro de 1997 (“Lei 9.532/97”). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito sua condição à fonte pagadora (artigo 71, da Lei 8.981/95).

*Instituições Financeiras, Fundos de Investimento e Outros:*

* + 1. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, inclusive por meio de fundos de investimento, agências de fomento, sociedade de seguro, de previdência e de capitalização, sociedade corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedade distribuidora de títulos e valores mobiliários ou sociedade de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do imposto sobre a renda em relação aos ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei 8.981/95, artigo 71 da IN 1.585/2015 e artigo 859, inciso I, do Regulamento do Imposto de Renda, aprovado pelo Decreto 9.580, de 22 de novembro de 2018 (“Decreto 9.580/18”).
    2. Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimentos em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL (a) no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos, sociedade de crédito imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, cooperativas de crédito e associações de poupança e empréstimo, à alíquota de 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022; e, (b) no caso de bancos de qualquer espécie, à alíquota de 20% (vinte por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 (Artigo 3º da Lei 7.689 de 15 de dezembro de 1988 (“Lei 7.689/88”) alterado pela Medida Provisória nº 1.034, de 1º de março de 2021 (“MP 1.034/21”) convertida na Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021(“Lei 14.183/21”).
    3. As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos imobiliários) estão, em regra, isentas de imposto de renda (artigo 28, § 10, da Lei nº 9.532/97). Para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16‐A, §1º, da Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993 (“Lei 8.668/93”), a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação. Contudo, as aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte (artigo 36, § 1º, da IN nº 1.585/15).

*Pessoas Físicas*

* + 1. Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3°, inciso II, da Lei 11.033/04). Essa isenção se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou na cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da IN 1.585/2015).

*Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior*

* + 1. 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.
    2. Há, contudo, um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos entrem no País de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN n° 4.373, de 29 de setembro de 2014 – “Investidor 4.373”) e não sejam considerados residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida, conforme definido pela legislação brasileira. Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros em operações de renda fixa estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento) - artigo 81 da Lei 8.981/95 e artigo 11 da Lei 9.249 de 26 de dezembro de 1995 (“Lei 9.249/95”).
    3. A isenção do imposto de renda prevista para a remuneração produzida por CRI detidos por investidores pessoas físicas aplica-se aos investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior, inclusive no caso de residentes domiciliados em países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20% (artigo 85, § 4º, da IN 1.585/15).
    4. Conceitualmente, são entendidos como jurisdição com tributação favorecida aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezessete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa nº 1.530 de 19 de dezembro de 2014 (“IN 1.530/14”), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do benefício efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. De todo modo, a despeito do conceito legal, no entender das autoridades fiscais são atualmente consideradas jurisdição com tributação favorecida os países ou dependências listadas no artigo 1º da Instrução Normativa RFB 1.037, de 04 de junho de 2010 (“IN 1.037/10”).
  1. **Contribuição ao Programa de Integração Social (PIS) e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS):**
     1. O PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se, a depender do regime aplicável, a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.
     2. O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas da atividade ou objeto principal da pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não‐operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998 (“Lei 9.718/98”), artigo 1º da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002 (“Lei 10.637/02”), e da Lei n° 10.833, de 29 de dezembro de 2003 (“Lei 10.833/03”)
     3. Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não‐financeiras, sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não‐cumulativa, por força do Decreto nº 8.426 de 1º de abril de 2015 (“Decreto 8.426/15”), estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% (zero inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS e 4% (quatro por cento) para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI).
     4. Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, regra geral não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas.

* + 1. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência e capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).
    2. Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.
  1. **Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)**

*Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio (“****IOF-Câmbio****”):*

* + 1. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução CMN 4.373/2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme dispõe o artigo 15-B, XVI e XVII do Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007 (“Decreto 6.306/07”). Em qualquer caso, a alíquota do IOF Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.

*Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários (“****IOF-Títulos****”):*

* + 1. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF Títulos, conforme art. 32, §2º, inciso VI do Decreto 6.306/07. Em qualquer caso, a alíquota do IOF Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

1. **CLÁUSULA DEZENOVE – REGISTRO DO TERMO**
   1. O Termo de Securitização será entregue para registro à Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único, do artigo 23 da Lei nº 10.931, para que seja declarado pela Instituição Custodiante o Patrimônio Separado a que os Direitos Creditórios Imobiliários representados integralmente pela CCI e a Conta do Patrimônio Separado, nos termos das declarações constantes do Anexo VI deste Termo de Securitização.
2. **CLÁUSULA VINTE– DISPOSIÇÕES GERAIS**
   1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba aos Titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora e/ou do Agente Fiduciário, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.
   2. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.
   3. Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: (i) pelos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização; (ii) pela Emissora; e (iii) pelo Agente Fiduciário, exceto se disposto de outra forma neste Termo.
      1. Adicionalmente, as Partes concordam que os Documentos da Operação poderão ser alterados, independentemente de anuência dos Titulares de CRI, conforme previsto na Cláusula 14.13 acima.
   4. Caso qualquer das disposições deste Termo de Securitização venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.
   5. O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções, conforme apurado em decisão transitada em julgado.
   6. Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente instrumento poderão ser realizadas por meio digital, desde que utilizem certificado digital emitido no padrão ICP- Brasil, em conformidade com a Medida Provisória nº 2.200-2/01, assim como as assinaturas das testemunhas, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico, bem como renunciam ao direito de impugnação de que trata o artigo 225 do Código Civil, reconhecendo expressamente que as reproduções mecânicas ou eletrônicas de fatos ou de coisas fazem prova plena desses.
   7. Este documento produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicado, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste documento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.
3. **CLÁUSULA VINTE E UM – FATORES DE RISCO** 
   1. Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores Profissionais deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas neste Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.
   2. Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora, das Devedoras e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversamente afetados por quaisquer dos riscos relacionados no Anexo IV a este Termo de Securitização. Caso quaisquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretizem, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora e das Devedoras poderão ser afetados de forma adversa, considerando o adimplemento de suas obrigações no âmbito da Oferta.
4. **LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO**
   1. Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.
   2. As Partes elegem o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste instrumento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

ANEXO I

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CCI

ANEXO II

DATAS DE PAGAMENTOS DOS CRI

| **Parcela** | **Datas** | **Percentual do Valor Nominal Unitário** **Atualizado dos CRI a ser amortizado (%)** | **Pagamento de Juros?** |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

ANEXO III

DESPESAS COM PRESTADORES DE SERVIÇO

ANEXO IV

**FATORES DE RISCO**

Esta seção contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora, pelas Devedoras no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os Investidores Profissionais leiam este Termo de Securitização e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta operação e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo o mesmo risco de crédito.

Para os efeitos desta seção, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um "efeito adverso" sobre a Emissora e as Devedoras, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora e das Devedoras, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta seção como possuindo também significados semelhantes.

Os riscos descritos abaixo não são exaustivos. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e sobre as Devedoras. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor do valor investido.

**RISCOS RELATIVOS AO CENÁRIO ECONÔMICO**

1. *Impacto de crises econômicas nas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários.* As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive dos devedores dos financiamentos imobiliários. Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar ao Governo Federal maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras, podendo, ainda, reduzir a qualidade de crédito dos potenciais tomadoras de recursos através da emissão de CRI e ainda reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos CRI.
2. *Interferência do Governo Brasileiro na economia pode causar efeitos adversos nos negócios da Emissora e das Devedoras.* O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso relevante nas atividades da Emissora e das Devedoras.

As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora e das Devedoras poderão ser prejudicados de maneira relevante ou adversamente afetados devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, como aqueles que foram impostos em 1989 e no início de 1990; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; e (vii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal, nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar ou causar efeitos adversos nas atividades e resultados operacionais da Emissora e das Devedoras.

1. *A inflação e os esforços da ação governamental de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil e podem provocar efeitos adversos no negócio da Emissora e das Devedoras*. Historicamente, o Brasil vem experimentando altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais recentes destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, tiveram efeitos negativos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído uma manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico.

As taxas de juros têm flutuado de maneira significativa. Futuras medidas do Governo Federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora, e também sobre as Devedoras, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, na condição financeira e resultados da Emissora e das Devedoras.

1. *A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios e resultados da Emissora, Devedora e o preço dos CRI.*O ambiente político do Brasil historicamente influenciou, e continua a influenciar, o desempenho da economia do país. Crises políticas afetaram, e continuam a afetar, a confiança dos investidores e do público em geral, o que resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras.

Nos últimos anos, o cenário político brasileiro experimentou uma intensa instabilidade em decorrência principalmente da deflagração de um esquema de corrupção envolvendo vários políticos, incluindo membros do alto escalão, o que culminou com o *impeachment* da última presidente da república, Dilma Rouseff.

Depois de uma tumultuada disputa presidencial, o congressista Jair Bolsonaro derrotou Fernando Haddad no segundo turno das eleições realizadas em 28 de outubro de 2018 e se tornou o presidente do Brasil em 1º de janeiro de 2019. As divisões políticas no Brasil que surgiram antes das eleições resultam em impasse no Congresso, agitação política e manifestações massivas e/ou greves que podem afetar adversamente as operações da Emissora e das Devedoras. Incertezas em relação à implementação, pelo novo governo, de mudanças relativas às políticas monetária, fiscal e previdenciária, bem como à legislação pertinente, podem contribuir para a instabilidade econômica. Essas incertezas e novas medidas podem aumentar a volatilidade do mercado de títulos brasileiros.

A recente instabilidade política e econômica levou a uma percepção negativa da economia brasileira e um aumento na volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro, que também podem afetar adversamente os negócios e as ações da Emissora e das Devedoras. Qualquer instabilidade econômica recorrente e incertezas políticas podem afetar adversamente os negócios da Emissora e das Devedoras e, consequentemente, na capacidade de pagamento das obrigações das Devedoras relativas aos Direitos Creditórios Imobiliários.

1. *Acontecimentos e percepção de riscos em outros países.* O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina e países de economia emergente, inclusive nos Estados Unidos.

A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, emitidos pela Emissora. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do País e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no País, podendo, ainda, reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos certificados de recebíveis imobiliários e afetar, direta ou indiretamente, a Emissora e as Devedoras.

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

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

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

1. *Risco relacionado a pandemias*. Surtos de doenças transmissíveis em escala global têm acarretado medidas diversas cujos efeitos podem levar a maior volatilidade no mercado de capitais global e à potencial desaceleração do crescimento da economia brasileira. Surtos de doenças transmissíveis em escala global, como o recente surto do COVID-19, têm levado autoridades públicas e agentes privados em diversos países do mundo a adotar uma série de medidas voltadas à contenção do surto, que podem incluir restrições à circulação de bens e pessoas, quarentena de pessoas que transitaram por áreas de maior risco, cancelamento ou adiamento de eventos públicos, suspensão de operações comerciais, fechamento de estabelecimentos abertos ao público, entre outras medidas mais ou menos severas. Tais medidas podem impactar as operações das sociedades empresárias e o consumo das famílias e por consequência afetar as decisões de investimento e poupança, resultando em maior volatilidade nos mercados de capitais globais, além do potencial desaceleração do crescimento da economia brasileira, que tinha sido recentemente retomado. Estes fatores podem afetar material e adversamente os negócios e os resultados das operações das Devedoras.
2. *Risco de ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior*. Os pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários, representados pela CCI, estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos em virtude de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários que afetem o cumprimento das obrigações assumidas nos Instrumentos de Emissão, exemplificativamente, terremotos, vendavais, enchentes, deslizamentos de terra, epidemias ou pandemias.

**RISCOS RELATIVOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**

1. *Recente desenvolvimento da securitização imobiliária.* A securitização de Direitos Creditórios Imobiliários é uma modalidade de operação recente no Brasil. A Lei 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 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, este mercado 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 e os órgãos reguladores poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores. Nesses casos, os Titulares de CRI poderão sofrer prejuízos, inclusive, no caso das pessoas físicas, perder o benefício fiscal referente à isenção de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033. Ademais, em situações adversas envolvendo os CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

1. *Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos investidores dos CRI.* Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos 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 de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.
2. Credores privilegiados (MP 2.158-35). A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único, ela prevê que permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação.

Os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, que a Emissora, eventualmente venham a ter, poderão concorrer de forma privilegiada com os Titulares de CRI sobre o produto de realização dos Direitos Creditórios Imobiliários, da CCI e dos recursos oriundos da Conta do Patrimônio Separado não venham a ser suficientes para o pagamento integral do saldo devedor dos CRI atualizado após o pagamento das obrigações da Emissora.

1. *Liquidação do Patrimônio Separado.* Caso seja verificada a ocorrência de qualquer dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir imediata e temporariamente a administração do Patrimônio Separado e os Titulares de CRI deverão deliberar, em Assembleia Especial de Investidores convocada especificamente para este fim, sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou sobre a nova administração do Patrimônio Separado.

Na hipótese dos Titulares de CRI optarem pela liquidação do Patrimônio Separado, os recursos existentes poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

1. *Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários.* A Emissora, na qualidade de titular dos Direitos Creditórios Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de cobrança e execução dos Direitos Creditórios Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI.

A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Direitos Creditórios Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI.

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Direitos Creditórios Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

**FATORES DE RISCO RELATIVOS À EMISSORA**

1. *Manutenção de registro de companhia aberta*. A sua atuação da Emissora como securitizadora de emissões de certificados de recebíveis imobiliário e de certificados de recebíveis do agronegócio depende da manutenção de seu registro de Emissora aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliário e de certificados de recebíveis do agronegócio.
2. *Crescimento da Emissora e de seu capital*. O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.
3. *A importância de uma equipe qualificada*. A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.
4. *Originação de novos negócios e redução na demanda por valores mobiliários*. A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos valores mobiliários de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliário se de certificados de recebíveis do agronegócio. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição certificados de recebíveis imobiliário se de certificados de recebíveis do agronegócio. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliário se de certificados de recebíveis do agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.
5. *Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora*. Ao longo do prazo de duração dos certificados de recebíveis imobiliário se de certificados de recebíveis do agronegócio, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos regime fiduciário e patrimônio separado sobre cada um dos Direitos Creditórios Imobiliários ou do agronegócio, eventuais contingências da Emissora, especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.
6. *Risco da não realização da carteira de ativos*. A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de Direitos Creditórios Imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de Direitos Creditórios Imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Direitos Creditórios Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a administração dos Direitos Creditórios Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.
7. *O relacionamento da Emissora e com sociedades integrantes dos conglomerados econômicos dos Coordenadores pode gerar um conflito de interesses*. Os Coordenadores e/ou sociedades integrantes de seus respectivos conglomerados econômicos eventualmente possuem títulos e valores mobiliários de emissão da Emissora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridas em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado, bem como mantêm relações comerciais, no curso normal de seus negócios, com a Emissora. Por esta razão, o relacionamento entre a Emissora, os Coordenadores e sociedades integrantes dos respectivos conglomerados econômicos dos Coordenadores pode gerar um conflito de interesses.
8. *A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento, pelas Devedoras, dos Direitos Creditórios Imobiliários*. Os CRI são lastreados pelos Direitos Creditórios Imobiliários, e vinculados aos CRI por meio do estabelecimento do Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o presente Termo depende do cumprimento total, pelas Devedoras, de suas obrigações assumidas nos Instrumentos de Emissão em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo 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 Direitos Creditórios Imobiliários, 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 Titulares de CRI.

**RISCOS RELATIVOS ÀS DEVEDORAS E ÀS NOTAS COMERCIAIS / DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS**

1. *Capacidade das Devedoras de honrarem suas obrigações / Risco de crédito das Devedoras*. O pagamento da Remuneração e a amortização integral dos CRI depende fundamentalmente do pagamento integral e pontual, pelas Devedoras, dos respectivos Direitos Creditórios Imobiliários. A ocorrência de eventos internos e/ou externos que afetem a capacidade econômico-financeira das Devedoras poderá afetar negativamente a capacidade das Devedoras de honrarem com as suas obrigações previstas nos Instrumentos de Emissão e, consequentemente, a capacidade do Patrimônio Separado de honrar o fluxo de pagamento dos CRI estabelecido neste Termo.
2. *Risco decorrente de processos judiciais ou administrativos:* [preencher após DD].
3. *Verificação dos Eventos de Vencimento das Notas Comerciais*. Em determinadas hipóteses, a Emissora e o Agente Fiduciário não realizarão análise independente sobre a ocorrência de um evento de inadimplemento das Notas Comerciais. Assim sendo, a declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais pela Emissora poderá depender de envio de declaração ou comunicação pelas Devedoras informando que um evento de inadimplemento das Notas Comerciais aconteceu ou poderá acontecer. Caso as Devedoras não informem ou atrasem em informar a Emissora ou o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de um evento de inadimplemento das Notas Comerciais, as providências para declaração de vencimento antecipado e cobrança das Notas Comerciais poderão ser realizadas intempestivamente pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, conforme aplicável, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.
4. *Risco relacionado à ausência de endosso do seguro dos imóveis por meio dos quais foram originados os Direitos Creditórios Imobiliários para a Emissora:* Inexiste, nos Documentos da Emissão, a obrigação das Devedoras de fazer a Emissora constar nas eventuais apólices de seguro dos imóveis por meio dos quais foram originados os Direitos Creditórios Imobiliários, como beneficiária do sinistro total decorrente das apólices, as quais contêm, pelo menos, cobertura para danos materiais em decorrência de incêndio, queda de raio, explosão, vendaval, furacão, ciclone, tornado e granizo. Desse modo, o lastro poderá ser prejudicado, caso, em um cenário de excussão, a propriedade fiduciária dos Direitos Creditórios Imobiliários seja transferido para a Emissora e ocorra algum fato que enseje o acionamento do seguro, que por sua vez não estará endossado para a Emissora.
5. *Riscos Decorrentes do Escopo Restrito de Auditoria Jurídica*. O processo de auditoria legal conduzido para a Emissão possuiu escopo restrito, definido em conjunto entre a Emissora, as Devedoras e o Coordenador Líder, levando em consideração os processos considerados de natureza relevante, ou seja, processos de natureza ambiental, trabalho escravo, corrupção e crimes em geral, que causem danos reputacionais ou graves danos financeiros às Devedoras, conforme por ela identificados e informados ou aquele que estejam acima do valor de corte estabelecido para a auditoria legal, qual seja, R$ [completar]. Desta forma, é possível que haja passivos ou débitos que eventualmente possam impactar a operação e/ou as partes envolvidas direta ou indiretamente e que não tenham sido identificados pelo processo de auditoria legal conduzido, o que pode afetar adversamente a liquidez dos CRI ou o recebimento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, consequentemente, o recebimento ou a expectativa de recebimento da Remuneração dos CRI pelos Titulares de CRI.
6. *Risco de Resgate Antecipado e Vencimento Antecipado*. A Emissora deverá obrigatoriamente, conforme aplicável, resgatar antecipadamente de forma total os CRI, nas hipóteses de antecipação do fluxo de pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários, quais sejam, na ocorrência **(i)** da hipótese prevista nas Cláusulas 6.9 e 7.1 deste Termo de Securitização; ou **(ii)** de um Evento de Vencimento Antecipado. Caso ocorra qualquer uma dessas hipóteses, os Titulares de CRI poderão sofrer prejuízos financeiros, impactando no horizonte de investimento esperado pelos Titulares de CRI e podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.
7. *Risco de pagamento das despesas pelas Devedoras*. Nos termos do Termo de Securitização e dos Instrumentos de Emissão, despesas relacionadas às Notas Comerciais, à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão de responsabilidade das Devedoras, sendo que serão arcadas pelos recursos constantes do Fundo de Despesas. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas. Desta forma, caso as Devedoras não realizem o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares de CRI, poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.
8. *Ausência de garantia no âmbito dos CRI e risco de crédito das Devedoras*. Não foram constituídas garantias em benefício dos Titulares de CRI no âmbito da Emissão. Portanto, os Titulares de CRI correm o risco de crédito das Devedoras, uma vez que o pagamento das remunerações dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pelas Devedoras, dos Direitos Creditórios Imobiliários. A capacidade de pagamento das Devedoras, poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI.
9. *Risco de não constituição das Garantias.* Em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das garantias na data de assinatura do presente Termo de Securitização, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão caso as condições acima não sejam implementadas. Não há como assegurar que, na eventualidade da execução das garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros.
10. *Riscos relacionados à insuficiência das garantias*. Não há como assegurar que na eventualidade de excussão das garantias no âmbito das Notas Comerciais, o produto resultante dessa excussão será suficiente para viabilizar a amortização integral dos CRI. Caso isso aconteça os Investidores poderão ser prejudicados.
11. *Risco de Falecimento dos Fiadores*. Conforme previsto no Contrato de Cessão, os Fiadores, conforme aplicável, poderão ser demandados a adimplir com os pagamentos de principal, juros e demais encargos no caso de inadimplemento pela Cedente. Na hipótese de falecimento de quaisquer Fiadores, conforme aplicável, não ocorrerá a substituição de referida garantia, o que poderá prejudicar eventual recuperação tempestiva e satisfatória dos valores investidos pelos Titulares de CRI.
12. *A Emissora e as Devedoras estão sujeitas à falência, recuperação judicial ou extrajudicial*. A Emissora e as Devedoras estão sujeitas a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora e das Devedoras, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Direitos Creditórios Imobiliários, representados pela CCI, principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora, das Devedoras de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI. Além disso, a falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora e das Devedoras poderá acarretar o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI, o que poderá afetar o pagamento dos CRI.
13. *O risco de crédito da Devedora e a inadimplência dos Direitos Creditórios Imobiliários podem afetar adversamente os CRI*.A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pelas Devedoras, dos pagamentos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Direitos Creditórios Imobiliários, pelas Devedoras, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pelas Devedoras poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização.

Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Direitos Creditórios Imobiliários serão bem-sucedidos.

Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pelas Devedoras dos respectivos Direitos Creditórios Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira das Devedoras e suas respectivas capacidades de pagamento poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo.

**RISCOS RELATIVOS AOS CRI E À EMISSÃO**

1. *Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI*. O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Direitos Creditórios Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado. Assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares de CRI acarretará prejuízos para os Titulares de CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros.
2. *Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o 7inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos*: As Devedoras poderão manifestar à Emissora a sua intenção de realizar o pagamento antecipado total das Notas Comerciais mediante notificação enviada à Emissora constando a data na qual pretendem exercer a sua faculdade de realizar o pagamento antecipado total ou parcial das Notas Comerciais. Adicionalmente, os CRI vencerão antecipadamente nas hipóteses de vencimento antecipado estabelecidas nos Instrumentos de Emissão. A ocorrência de pagamento antecipado facultativo ou das hipóteses de vencimento antecipado estabelecidas nos Instrumentos de Emissão acarretará o pré-pagamento total, dos CRI. Deste modo, o pré-pagamento total dos CRI pode gerar perdas financeiras, tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.
3. *Pagamento Condicionado e Descontinuidade*. As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem diretamente: (i) dos pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários; e (ii) da eventual liquidação dos recursos oriundos da Conta do Patrimônio Separado. Na hipótese de um erro operacional ou de inadimplemento pelas Devedoras, os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento das obrigações do presente CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado do presente CRI.
4. *Risco da Formalização dos Direitos Creditórios Imobiliários e dos CRI*. Os Instrumentos de Emissão e a Escritura de Emissão de CCI devem atender aos critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua regular celebração e formalização. Adicionalmente, os CRI, emitidos no contexto da Emissão, devem estar vinculados a Direitos Creditórios Imobiliários, atendendo a critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua caracterização. Não é possível assegurar que não haverá fraudes, erros ou falhas no processo de formalização relativo aos Instrumentos de Emissão, às Notas Comerciais, à Escritura de Emissão de CCI, à CCI e aos CRI pelas Devedoras, pela Emissora e demais prestadores de serviços envolvidos neste processo, conforme o caso, durante a vigência dos CRI, sendo que tais situações podem ensejar a descaracterização dos Instrumentos de Emissão, das Notas Comerciais, da Escritura de Emissão de CCI, da CCI dos Direitos Creditórios Imobiliários e/ou dos CRI e, no limite, podem provocar o resgate antecipado ou, conforme aplicável, o vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos estabelecidos nos Instrumentos de Emissão e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI, em razão de sua má formalização, causando prejuízos aos Titular de CRI.

Eventuais mudanças na interpretação ou aplicação da legislação aplicável às emissões de notas comerciais e aos certificados de recebíveis imobiliários por parte dos tribunais ou autoridades governamentais de forma a considerar a descaracterização das Notas Comerciais como lastro dos CRI podem causar impactos negativos aos Titulares de CRI.

Além disso, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais, ou outras exigências fiscais, a qualquer título, relacionadas à estruturação, emissão, colocação, custódia dos CRI para seus titulares podem afetar negativamente os pagamentos a serem realizados aos Titulares de CRI, uma vez que, de acordo com o Termo de Securitização, esses tributos constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares de CRI, e não incidirão no Patrimônio Separado.

1. *Inadimplemento ou descasamento de taxas:* Os CRI têm seu lastro nas Notas Comerciais, os quais são oriundos dos Direitos Creditórios Imobiliários originados pelas Devedoras, cujo valor deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos titulares de CRI, durante todo o prazo da Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento de obrigações em seu fluxo de pagamento por parte das Devedoras, caso em que os titulares de CRI poderão ser negativamente afetados, inclusive em razão de atrasos ou não recebimento de recursos devidos pela Emissora em decorrência da dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte das Devedoras.
2. *Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários*. A Emissora será responsável pela cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários, conforme descrito neste Termo. Adicionalmente, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Direitos Creditórios Imobiliários, e resgate antecipado dos CRI, conforme procedimentos previstos neste Termo. Nesse caso, poderia não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Consequentemente, os Titulares de CRI poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco, estrutura e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na sua Data de Vencimento.
3. *Ausência de Coobrigação da Emissora*. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme este Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Direitos Creditórios Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, como aqueles descritos nesta Seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI.
4. *Riscos relacionados à legislação tributária aplicável aos certificados de recebíveis imobiliários*. Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país que sejam titulares de certificados de recebíveis imobiliários são isentos de IRRF e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de certificados de recebíveis imobiliários 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 certificados de recebíveis imobiliários, a criação de novos tributos aplicáveis aos certificados de recebíveis imobiliários, ou ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e autoridades governamentais, poderão afetar negativamente seu rendimento líquido esperado pelos Investidores.
5. *Baixa Liquidez e Volatilidade do Mercado Secundário*: Os mercados de capitais brasileiros são substancialmente menores, menos líquidos, mais concentrados e mais voláteis do que os principais mercados de capitais americanos e europeus, e não são tão regulamentados ou supervisionados como estes. Investir em títulos de mercados emergentes, tais como o Brasil, envolve um risco maior do que investir em títulos de emissores de países mais desenvolvidos, e tais investimentos são tidos como sendo de natureza especulativa. Em função de sua natureza, os CRI distribuídos no mercado de capitais brasileiro são valores mobiliários pouco homogêneos, uma vez que possuem alto valor nominal e longos prazos de vencimento, sofrendo a concorrência dos títulos públicos e privados de curto prazo. Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez ou nenhuma liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Titulares de CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.
6. *Restrição de negociação*. A Oferta será realizada no âmbito da Instrução CVM 476 e, desta forma, os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários (i) depois de decorridos 90 (noventa) dias contados de cada subscrição ou aquisição pelo Investidor Profissional, e (ii) apenas entre Investidores Qualificados, conforme disposto, respectivamente, nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476, exceto pelo lote de CRI objeto da Garantia Firme indicado no momento da subscrição, se houver, observados, na negociação subsequente, os limites e condições previstos nos artigos 2º e 3º da Instrução CVM 476, e, ainda, o cumprimento, pela Securitizadora, das obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476.

Observadas as restrições de negociação acima, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM, nos termos do caput do artigo 21 da Lei do Mercado de Valores Mobiliários e da Instrução CVM 400, o que pode diminuir ainda mais a liquidez dos CRI no mercado secundário.

1. *Risco em Função da Dispensa de Registro*: A Emissão, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas no âmbito dos Documentos da Operação não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

Dessa forma, no âmbito da Oferta Restrita não são conferidas aos Investidores todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores que não sejam Investidores e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários registradas perante a CVM, inclusive, dentro outras questões, no que diz respeito à revisão deste Termo, de forma que os Investidores podem estar sujeitos a riscos adicionais a que não estariam caso a Oferta fosse objeto de análise prévia pela CVM e/ou pela ANBIMA.

1. *Risco de Estrutura*: A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a operações de certificados de recebíveis imobiliários, em situações de stress poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.
2. *Riscos Relacionados aos Prestadores de Serviços*. Durante o processo de estruturação, distribuição e monitoramento de suas operações com valores mobiliários, a Emissora e as Devedoras contrataram fornecedores especializados em vários serviços. Os fornecedores contratados são basicamente: assessores legais, agentes fiduciários, escrituradores, bancos liquidantes, custodiantes de títulos, empresas terceirizadas de monitoramento e cobrança de pagamentos, distribuidores de títulos e valores mobiliários autorizados pela CVM a comercializar os títulos de emissão da Emissora, empresa de contabilidade e de tecnologia, auditoria, entre outros. Alguns destes prestadores são muito restritos e caso alguns destes prestadores de serviços sofram processo de falência, aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do fornecedor, o que poderá afetar negativamente as atividades da Emissora. Ainda, as atividades acima descritas possuem participantes restritos, o que pode prejudicar a prestação destes serviços.
3. *Quórum de deliberação em Assembleia Especial de Investidores:* Exceto pelos quóruns qualificados previsto no Termo de Securitização, as deliberações das Assembleias Gerais serão aprovadas, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, quando em 1ª (primeira) convocação, e 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral e que representem, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, quando em 2ª (segunda) convocação. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial de Investidores. Além disso, a operacionalização de convocação, instalação e realização de Assembleias Especiais de Investidores poderá ser afetada negativamente em razão da pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os titulares dos respectivos CRI.
4. *Patrimônio Líquido Insuficiente da Emissora:* Conforme previsto no parágrafo único do artigo 27 da MP 1.103/22, a totalidade do patrimônio da companhia securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. Em tais hipóteses, o patrimônio da Securitizadora poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares de CRI.
5. *Não será emitida carta conforto por auditores independentes da Emissora no âmbito da Oferta Restrita*. No âmbito desta Emissão não será emitida manifestação escrita por parte dos auditores independentes da Emissora acerca da consistência das informações financeiras da Emissora constantes dos Documentos da Operação com as demonstrações financeiras e com as informações financeiras trimestrais por ela divulgada. Consequentemente, os auditores independentes da Emissora não se manifestarão sobre a consistência das informações financeiras da Emissora constantes nos Documentos da Operação.
6. *Liquidação do Patrimônio Separado e/ou resgate antecipado dos CRI podem gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI*. Conforme previsto nos Instrumentos de Emissão e no Termo de Securitização, há possibilidade de resgate antecipado das Notas Comerciais, bem como de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais. Portanto, em linha com a estrutura da Emissão, o Termo de Securitização estabelece que, em tais hipóteses, haverá o resgate antecipado dos CRI. A Emissora, uma vez verificada a ocorrência de uma hipótese de resgate antecipado dos CRI, observado o disposto no Termo de Securitização, deverá efetuar o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Nessas hipóteses, bem como, no caso de se verificar qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Titular de CRI poderá ter seu horizonte original de investimento reduzido.

Nesse contexto, o inadimplemento das Devedoras, bem como a insuficiência do Patrimônio Separado podem afetar adversamente a capacidade do Titular de CRI de receber os valores que lhe são devidos antecipadamente. Em quaisquer dessas hipóteses, o Titular de CRI, com o horizonte original de investimento reduzido, poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos em investimentos que apresentem a mesma remuneração oferecida pelos CRI, sendo certo que não será devido pela Emissora e/ou pelas Devedoras qualquer valor adicional, incluindo multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Sem prejuízo de referidas previsões referentes ao resgate antecipado dos CRI, na ocorrência de qualquer hipótese de resgate antecipado dos CRI, bem como de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e de Liquidação do Patrimônio Separado, **(i)** poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao resgate antecipado dos CRI; e **(ii)** dado aos prazos de cura existentes e às formalidades e prazos previstos para serem cumpridos no processo de convocação e realização da assembleia geral que deliberará sobre tais eventos, não é possível assegurar que o resgate antecipado dos CRI e/ou a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado ocorrerão em tempo hábil para que o resgate antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares de CRI. Consequentemente, os adquirentes dos CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois **(i)** não há qualquer garantia de que existirão, no momento da ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado, dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e/ou dos eventos de resgate antecipado dos CRI, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e **(ii)** a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à alíquota que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

1. *Risco em função da dispensa de registro na CVM e não análise prévia da ANBIMA*. A Emissão, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Securitizadora, pelas Devedoras e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal, podendo a CVM, caso analise a Emissão, fazer eventuais exigências e até determinar o seu cancelamento, o que poderá afetar adversamente o Investidor Profissional. A Oferta está também dispensada do atendimento de determinados requisitos e procedimentos normalmente observados em ofertas públicas de valores mobiliários registradas na CVM, com os quais os investidores usuais do mercado de capitais estão familiarizados.

Adicionalmente, a Emissão, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, não foi e não será objeto de análise prévia pela ANBIMA, de forma que as informações prestadas pela Emissora, pela Devedora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise prévia pela referida entidade. Por se tratar de distribuição pública com esforços restritos, a Emissão será registrada na ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA

Nesse sentido, os Investidores Profissionais interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, a Devedora, suas atividades e situação financeira, tendo em vista que (i) não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, e (ii) as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM nem à análise prévia da ANBIMA.

1. *A Oferta é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais e tem limitação do número de subscritores*. Nos termos da Instrução CVM 476, no âmbito das ofertas públicas de valores mobiliários com esforços restritos de colocação, tal como a presente Oferta, somente é permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e os valores mobiliários ofertados somente podem ser subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. Em razão dessa limitação, não haverá pulverização dos CRI entre Investidores Profissionais no âmbito da Oferta durante 90 (noventa) dias contados da data da respectiva subscrição pelo Investidor Profissional, nos termos do artigo 15 da Instrução CVM 476, e, portanto, poderá não haver um grupo representativo de Titulares de CRI após a conclusão da Oferta.

A Oferta não é adequada aos Investidores Profissionais que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nos CRI ou que não tenham acesso à consultoria especializada; (ii) necessitem de liquidez considerável com relação aos CRI, uma vez que a negociação de CRI no mercado secundário é restrita e/ou (iii) que não queiram correr riscos relacionados à Devedora e/ou ao seu setor de atuação, conforme aplicável.

Os Investidores Profissionais interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Devedora, suas atividades e situação financeira, tendo em vista que não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, inclusive, mas não se limitando à revisão, pela CVM, deste Termo de Securitização e demais documentos relativos à Oferta.

1. *Eventual Resgate Antecipado dos CRI decorrente indisponibilidade, impossibilidade de aplicação ou extinção da Taxa DI*. Caso a Taxa DI não esteja disponível quando da apuração da remuneração dos CRI e/ou na hipótese de extinção e/ou não divulgação da Taxa Di por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI aos CRI, por proibição legal ou judicial, será utilizado, em sua substituição, o seu substituto legal (Taxa Substitutiva). Na hipótese de **(i)** não haver um substituto legal para a Taxa DI ou **(ii)** havendo substituto legal para a Taxa DI, na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para a Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para a Taxa DI aos CRI, por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de extinção do substituto legal da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar, em comum acordo com as Devedoras e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI a ser aplicado, que deverá ser aquele que reflita parâmetros utilizados em operações similares existentes à época.

Caso, na Assembleia Especial de Investidores prevista acima, não haja acordo sobre a nova atualização monetária dos CRI, entre a Emissora e os Titulares de CRI, caso não haja quórum suficiente, as Devedoras deverão resgatar a totalidade das Notas Comerciais e, consequentemente, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI.

Caso ocorra o Resgate Antecipado dos CRI, os Titulares de CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual tributação em decorrência da redução do prazo de aplicação dos recursos investidos. A inadimplência das Devedoras poderá resultar na inexistência de recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Securitizadora proceda ao pagamento integral dos valores devidos em caso de Resgate Antecipado dos CRI.

1. *Risco relacionado ao escopo limitado da auditoria*. Na estruturação da Emissão, a auditoria jurídica conduzida por escritório especializado foi realizada com escopo limitado quanto à Emissora e às Devedoras, tendo sido somente analisado, para fins de diligência, os documentos disponibilizados pela Emissora e pelas Devedoras que são usualmente analisados em operações semelhantes de mercado da Emissora e das Devedoras, tais como: (i) documentos societários, em relação à Emissora e às Devedoras; (ii) certidões legais e/ou certidões de distribuidores de processos, em relação à Emissora e às Devedoras; (iii) determinados contratos financeiros visando identificar a necessidade de autorizações de credores e/ou eventuais restrições à realização da emissão, em relação às Devedoras; e (iv) os processos judiciais, administrativos e demais contingências relevantes das Devedoras existentes até a data deste Termo de Securitização. Adicionalmente, o processo auditoria jurídica não envolve qualquer auditoria, revisão ou investigação de natureza econômica, financeira, contábil ou estatística das Devedoras e da Securitizadora.

A não realização de um procedimento mais amplo de auditoria pode gerar impactos adversos para o investidor, uma vez que o escopo restrito da auditoria jurídica poderá não revelar potenciais contingências das Devedoras e da Securitizadora que poderiam, eventualmente, trazer prejuízos aos Investidores Profissionais, na medida em que poderiam indicar um risco maior no investimento ou mesmo desestimular o investimento nos CRI.

1. *Ausência de diligência legal das informações do formulário de referência da Securitizadora e ausência de opinião legal relativa às informações do formulário de referência da Securitizadora*. As informações do formulário de referência da Securitizadora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do formulário de referência da Securitizadora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal dos assessores jurídicos da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no formulário de referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Securitizadora. A não realização de diligência legal das informações do formulário de referência da Securitizadora pode gerar impactos adversos para o investidor, uma vez que a não diligência legal poderá não revelar potenciais contingências da Securitizadora que poderiam, eventualmente, trazer prejuízos aos Investidores Profissionais, na medida em que poderiam indicar um risco maior no investimento ou mesmo desestimular o investimento nos CRI.
2. *Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio*. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista, em moeda corrente nacional, com a possibilidade de ágio ou deságio, conforme definido no ato de subscrição dos CRI, observado, contudo, (a) o ágio ou deságio será o mesmo para todos os CRI, e (b) que, neste caso, as Devedoras receberão, na Data de Integralização, o mesmo valor que receberiam caso a integralização ocorresse pela integralidade do valor nominal unitário.

Além disso, os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Securitizadora e/ou do Coordenador Líder, poderão ser negociados pelos novos investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado.

Na ocorrência do resgate antecipado das Notas Comerciais, os recursos decorrentes deste pagamento serão imputados pela Securitizadora no resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Titulares de CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Securitizadora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares de CRI.

1. *Risco operacional e risco de fungibilidade*: A Emissora utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Emissora podem ser vulneráveis a interrupções, de modo que alguns processos ainda dependem de *inputs* manuais. Qualquer falha significante nos sistemas da Emissora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado e na operacionalização da segregação do fluxo de pagamento dos direitos creditórios vinculados aos CRI, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, produzindo um impacto negativo nos negócios da Emissora, em suas operações e, consequentemente, na capacidade de pagamento da Emissora.

Além disso, se não for capaz de impedir falhas de segurança, a Emissora pode sofrer danos financeiros e reputacionais ou, ainda, multas em razão da divulgação não-autorizada de informações confidenciais pertencentes a ela ou aos seus parceiros, clientes, consumidores ou fornecedores. Ademais, a divulgação de informações sensíveis não públicas através de canais de mídia externos poderia levar a uma perda de propriedade intelectual ou danos a sua reputação e imagem da marca.

1. *Demais Riscos:* Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação das Devedoras que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

**ANEXO V**

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO,** sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, Conj. 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-004, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 08.769.451/0001-08, na qualidade de emissora (“Emissora”) devidamente representada na forma do seu estatuto social, para fins de atender o que prevê a Resolução CVM nº 60, na qualidade de Emissora dos certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) da [●]ª Emissão em Série Única (“Emissão”) da Virgo Companhia de Securitização, DECLARA, para todos os fins e efeitos do artigo 10 da Instrução Normativa CVM 476 que ofereceu informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para os investidores, tendo em vista que adotou ou adotará os seguintes procedimentos:

(i) Providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil;

(ii) Contratou laudos de avaliação e perícia técnica sobre imóveis em garantia vinculados à operação, elaborado por profissional qualificado e especializado na atividade, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil;

(iii) Assegurará a existência e a validade as garantias vinculadas à oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;

(iv) Assegura a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a oferta, cujos bens, direitos e garantias que compõe o lastro são a alienação fiduciária de Imóveis, a Fiança e o Fundo de Reserva;

(v) Não há conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento pelos aos investidores;

(vi) Assegurará que os Direitos Creditórios Imobiliários representados pela CCI sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no “Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da [●]ª Emissão em Série Única de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização” (“Termo de Securitização”).

São Paulo, [completar].

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

ANEXO VI

OUTRAS EMISSÕES COM A ATUAÇÃO DO AGENTE FIDUCIARIO

ANEXO VII  
DECLARAÇÃO DE INEXISTENCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

|  |
| --- |
| Razão Social: **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**  Endereço: Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar, CEP 20050-005  CNPJ nº: 15.227.994/0001-50  Representado neste ato por seu diretor estatutário: [completar]  Número do Documento de Identidade: [completar]  CPF nº: [completar] |

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

|  |
| --- |
| Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificado de Recebíveis Imobiliários  Número da Emissão: [completar]ª  Número da Série: Única  Emissor: **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**  Quantidade de CRI: 53.000 (cinquenta e três mil)  Espécie: Quirografária  Forma: nominativas e escriturais |

Declara, nos termos da Resolução CVM 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 01 de fevereiro de 2022.

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS**

**E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.***Agente Fiduciário*

|  |
| --- |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Nome:  Cargo:  CPF:** |

ANEXO VIII

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DA CCI NOS TERMOS DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 23 DA LEI 10.931

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34 (“**Instituição Custodiante**”), na qualidade de instituição custodiante do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural”* celebrado, em [completar] de 2022, entre a **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, Conj. 215, Itaim Bibi, CEP 04.533-004, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08 (“**Emissora**”), a Instituição Custodiante (“**Escritura de Emissão de CCI**”), por meio da qual foram emitidas as Cédulas de Crédito Imobiliário (“**CCI**”), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931, que lhe foi entregue para custódia a Escritura de Emissão de CCI e que as CCI encontram-se devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da [●]ª Emissão em Série Única (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente) da Emissora, sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI por meio do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da Emissão, firmado entre a Emissora e a Instituição Custodiante (“**Termo de Securitização**”), tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os Direitos Creditórios Imobiliários que ela representa, nos termos da MP 1.103/22, regime fiduciário que ora é registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual as CCI foram emitidas, encontram-se, respectivamente, registrado e custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º e parágrafo único do artigo 23, da Lei 10.931.

São Paulo, [completar] de 2022.

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

|  |
| --- |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Nome:  Cargo:  CPF:** |

**ANEXO IX**

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DAS NOTAS COMERCIAIS

* **Descrição dos Imóveis Lastro**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Sociedade** | **Empreendimento** | **CNPJ** | **Endereço** | **Matrícula** | **SRI / Cartório** | **Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?** | **Situação do Registro** | **Possui habite-se?** | **Está sob o regime de incorporação?** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

* **Forma de Utilização dos Recursos Captados por meio da Emissão para cada um dos Imóveis Lastro:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Imóvel Lastro** | **Nome do Empreendimento** | **Endereço do Empreendimento** | **Valor de recursos da Emissão a serem** | **Data(s) de pagamento(s) da(s) parcelas(s) reembolso** |
|  |  |  | **alocados a título de reembolso (R$)** |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |