



CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO

Nº 41500811-5

I – PREÂMBULO

QUADRO I - EMITENTE

Nome /Razão Social: EXTO INCORPORAÇÕES E CNPJ/ME: 03.142.682/0001-65
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Endereço: Av. Eliseu de Almeida, 1.415, 1º andar

Cidade: São Paulo

Estado: São Paulo

Cep: 05533-000

E-mail: eliana@exto.com.br

Telefone: (11) 3724-9500

QUADRO II – GARANTIAS

Em garantia de (i) todas as obrigações assumidas pela **EMITENTE** por ocasião da emissão desta **CCB**, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações, presente ou futuras, pecuniárias, principais ou acessórias, aqui previstas, tais como os montantes devidos a título de valor nominal unitário, remuneração, eventuais prêmios ou encargos de qualquer natureza; e (ii) de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à oferta pública dos **CRI** (conforme abaixo definido), à **CCB**, à **CCI** (conforme abaixo definido), bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido pela **SECURITIZADORA**, pelo agente fiduciário dos **CRI** (“**Agente Fiduciário**”) e/ou pelos titulares de **CRI**, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado, cobrança dos valores dos **CRI** decorrentes e/ou excussão das garantias, incluindo, mas não se limitando, a penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais entre outras obrigações (“**OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**”), serão constituídas as seguintes garantias (“**GARANTIAS**”):

- (i) alienação fiduciária de imóveis (“**IMÓVEIS ALIENADOS FIDUCIARIAMENTE**”), conforme descritos e identificados em cada “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado nesta data por cada **SPE** (conforme abaixo definido) e a **SECURITIZADORA**, com interveniência da **EMITENTE** (“**CONTRATOS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS**”), sendo certo que, na Data de Emissão, os **IMÓVEIS ALIENADOS FIDUCIARIAMENTE** são aqueles indicados no Anexo IV à presente **CÉDULA**; e



(ii) alienação fiduciária de cotas da (a) **EXTO PLANO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** (CNPJ nº 20.383.371/0001-07); (b) **EXTO ALPHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** (CNPJ nº 18.342.684/0001-75); (c) **EXTO IRIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** (CNPJ nº 15.772.438/0001-65); (d) **EXTO 38 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** (CNPJ nº 11.305.805/0001-60); (e) **EXTO GAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** (CPNJ nº 13.618.914/0001-62); (f) **EXTO ROMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** (CNPJ nº 09.520.683/0001-82); e (h) **EXTO PARQUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** (CNPJ nº 13.618.512/0001-68); e (h) **EXTO DOMI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** (CNPJ nº 11.303.471/0001-95) (em conjunto, as “**SPEs**”), conforme descrita e identificada no “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia com Condição Resolutiva e Outras Avenças*” celebrado nesta data entre a **EMITENTE** e a **SECURITIZADORA**, com interveniência das **SPEs** (“**CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COTAS**” e, em conjunto com os **CONTRATOS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS**, os “**CONTRATOS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**” ou “**CONTRATOS DE GARANTIA**”), observada a condição resolutiva descrita no **CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COTAS**; e

A partir do 120º dia contado do desembolso desta Cédula, as **GARANTIAS** deverão observar a razão de garantia calculado conforme fórmula abaixo (“**RAZÃO DE GARANTIA**”):

$$\text{Razão de Garantia} = \frac{\text{Valor do Estoque}}{(\text{Dívida} - \text{Saldo na Conta Centralizadora})} \geq 182\%$$

Onde:

“Valor do Estoque”: significa o montante correspondente à soma do valor dos **IMÓVEIS ALIENADOS FIDUCIARIAMENTE**, considerando para fins de cálculo (i) os valores individuais de cada **IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE** indicados no Anexo IV à presente CÉDULA, bem como em cada um dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, e (ii) apenas os Imóveis objeto de alienação fiduciária cujo processo de registro perante o competente Cartório de Registro de Imóveis esteja concluído. O Valor do Estoque somente será atualizado nas seguintes hipóteses: (i) solicitação de reavaliação pelos Titulares de CRI; (ii) alienação de qualquer dos Imóveis e/ou dos imóveis objeto dos



demais Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, hipótese em que o Valor do Estoque será reduzido no montante do valor do respectivo imóvel, conforme indicado no Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) caso novos imóveis sejam outorgados em garantia das Obrigações Garantidas, por qualquer motivo (quer em razão de substituição ou reforço da **RAZÃO DE GARANTIA**), hipótese em que o Valor do Estoque será ajustado para englobar o valor do respectivo novo imóvel.

“**Dívida**”: o saldo devedor dos CRI, calculado conforme venha a ser estabelecido no Termo de Securitização, nas datas de cálculo da **RAZÃO DE GARANTIA**; e

“**Saldo na Conta Centralizadora**”: o saldo disponível na **CONTA CENTRALIZADORA** do patrimônio separado dos CRI na data de cálculo da **RAZÃO DE GARANTIA** (“**Patrimônio Separado**”), deduzido o valor retido a título de **FUNDO DE DESPESAS** (conforme abaixo definido) e do Fundo de Reserva.

QUADRO III - CARACTERÍSTICAS DA CÉDULA

VALOR DE PRINCIPAL:	ENCARGOS:	DATA DE EMISSÃO:
R\$65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais)	JUROS REMUNERATÓRIOS	26/01/2021
VALOR LÍQUIDO DO CRÉDITO: R\$ 63.231.602,08 (sessenta e três milhões, duzentos e trinta e um mil seiscientos e dois reais e oito centavos)	TAXA DE JUROS: juros remuneratórios correspondentes a variação acumulada de 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “ <i>over extra grupo</i> ”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no Informativo Diário disponível	PRAÇA DE PAGAMENTO: SÃO PAULO
TRIBUTOS: IOF – pago na data de desembolso do crédito:		VENCIMENTO: Conforme item CRONOGRAMA DE PAGAMENTO abaixo indicado,

<input type="checkbox"/> com recursos do Emitente; <input type="checkbox"/> com recursos oriundos do crédito concedido nesta Cédula <input checked="" type="checkbox"/> Isento Aos novos tributos e eventuais majorações dos já existentes aplica-se o disposto na Cláusula "Tributos e Encargos ".	em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) (“Taxa DI”), acrescida exponencialmente de um <i>spread</i> equivalente a 4,00% (quatro inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“ REMUNERAÇÃO ”). Para os fins desta Cédula, “Dia Útil” significa todo e qualquer dia exceto sábado, domingo ou feriado declarado nacional.	observadas as Cláusulas “Da promessa de pagamento” e “Do vencimento antecipado”.
--	--	--

PRÊMIO

A **REMUNERAÇÃO** deverá atingir no mínimo o seguinte valor:

$$Remuneração\ Piso = \left(\frac{Piso}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}}$$

Onde:

Piso = 7,0000 (sete inteiros)

Caso a **REMUNERAÇÃO**, conforme calculado na Cláusula Quarta, seja menor que a Remuneração Piso, será devido pela **EMITENTE** ao **CREDOR** um prêmio em valor equivalente a diferença positiva entre a Remuneração Piso e a **REMUNERAÇÃO** (“**PRÊMIO**”).

QUADRO IV - CONTA PARA DÉBITO

Banco N/A	Agência N/A	Número da Conta Corrente N/A
---------------------	-----------------------	--

QUADRO V - CONTA CENTRALIZADORA

Banco Banco Bradesco S.A. – N° 237	Agência 3395-2	Número da Conta 3201-8
--	--------------------------	----------------------------------



QUADRO VI – CRONOGRAMA DE PAGAMENTO

JUROS – 60 (sessenta) parcelas mensais, conforme tabela abaixo.

PRINCIPAL – 36 (trinta e seis) parcelas mensais, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão, conforme tabela abaixo.

DATA	PERCENTUAL SOBRE O SALDO DO VALOR DE PRINCIPAL	PAGAMENTO DE JUROS
22/02/2021	0,0000%	Sim
22/03/2021	0,0000%	Sim
22/04/2021	0,0000%	Sim
24/05/2021	0,0000%	Sim
22/06/2021	0,0000%	Sim
22/07/2021	0,0000%	Sim
23/08/2021	0,0000%	Sim
22/09/2021	0,0000%	Sim
22/10/2021	0,0000%	Sim
22/11/2021	0,0000%	Sim
22/12/2021	0,0000%	Sim
24/01/2022	0,0000%	Sim
22/02/2022	0,0000%	Sim
22/03/2022	0,0000%	Sim
22/04/2022	0,0000%	Sim
23/05/2022	0,0000%	Sim
22/06/2022	0,0000%	Sim
22/07/2022	0,0000%	Sim
22/08/2022	0,0000%	Sim
22/09/2022	0,0000%	Sim
24/10/2022	0,0000%	Sim
22/11/2022	0,0000%	Sim
22/12/2022	0,0000%	Sim
23/01/2023	0,0000%	Sim
22/02/2023	2,7778%	Sim



22/03/2023	2,8571%	Sim
24/04/2023	2,9412%	Sim
22/05/2023	3,0303%	Sim
22/06/2023	3,1250%	Sim
24/07/2023	3,2258%	Sim
22/08/2023	3,3333%	Sim
22/09/2023	3,4483%	Sim
23/10/2023	3,5714%	Sim
22/11/2023	3,7037%	Sim
22/12/2023	3,8462%	Sim
22/01/2024	4,0000%	Sim
22/02/2024	4,1667%	Sim
22/03/2024	4,3478%	Sim
22/04/2024	4,5455%	Sim
22/05/2024	4,7619%	Sim
24/06/2024	5,0000%	Sim
22/07/2024	5,2632%	Sim
22/08/2024	5,5556%	Sim
23/09/2024	5,8824%	Sim
22/10/2024	6,2500%	Sim
22/11/2024	6,6667%	Sim
23/12/2024	7,1429%	Sim
22/01/2025	7,6923%	Sim
24/02/2025	8,3333%	Sim
24/03/2025	9,0909%	Sim
22/04/2025	10,0000%	Sim
22/05/2025	11,1111%	Sim
23/06/2025	12,5000	Sim
22/07/2025	14,2857%	Sim
22/08/2025	16,6667%	Sim
22/09/2025	20,0000%	Sim
22/10/2025	25,0000%	Sim
24/11/2025	33,3333%	Sim
22/12/2025	50,0000%	Sim



22/01/2026	100,0000%	Sim
<p>AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA CASH SWEEP – Em caso de comercialização de qualquer IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE, parcela dos recursos líquidos obtidos com a comercialização do IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE poderão ou deverão, conforme o caso, ser utilizados para o pré-pagamento dos valores devidos no âmbito desta CÉDULA, observado que:</p> <p>(i) caso a comercialização do IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE ocorra até o 24º (vigésimo quarto) mês, exclusive, contado da DATA DE EMISSÃO, a EMITENTE poderá (mas não estará obrigada utilizar valor correspondente a até 55% (cinquenta e cinco por cento) do valor de avaliação do IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE comercializado (sendo o valor de avaliação aquele indicado no Anexo II do respectivo CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL), independentemente do valor da venda do referido IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE, para realizar a amortização antecipada desta CÉDULA, observados os termos e condições do CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS e o disposto nesta CÉDULA (“AMORTIZAÇÃO FACULTATIVA CASH SWEEP”); e</p> <p>(ii) caso a comercialização do IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE ocorra a partir do 24º (vigésimo quarto) mês, inclusive, contado da DATA DE EMISSÃO, o montante correspondente a 55% (cinquenta e cinco por cento) do valor de avaliação do IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE comercializado (sendo o valor de avaliação aquele indicado no Anexo II do respectivo CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL), independentemente do valor da venda do referido IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE, será obrigatoriamente utilizado para realizar a amortização antecipada desta CÉDULA, observados os termos e condições do CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS e o disposto nesta CÉDULA (“AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA”).</p> <p>LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA OU AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA FACULTATIVA – Sem prejuízo da possibilidade de realizar a AMORTIZAÇÃO FACULTATIVA CASH SWEEP, a EMITENTE poderá, a partir de 29 de janeiro de 2023, inclusive, a seu exclusivo critério, amortizar extraordinariamente ou liquidar antecipadamente, conforme o caso, os valores devidos no âmbito desta</p>		



CÉDULA, observado o disposto na Cláusula 5, parágrafos Décimo a Décimo Segundo, desta **CÉDULA** e no **CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS (“AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA FACULTATIVA”)**, sendo, neste caso, acrescido aos valores devidos em razão do referido pré-pagamento o prêmio previsto na tabela abaixo:

Início (inclusive)	Fim (exclusive)	Permitido	Prêmio
26-jan-21	29-jan-23	Não	-
29-jan-23	29-jan-24	Sim	1.50%
29-jan-24	29-jan-25	Sim	1.30%
29-jan-25	Data de Vencimento	Sim	1.10%

QUADRO VII – DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Os recursos obtidos pela **EMITENTE** serão destinados exclusivamente para investimentos em sociedades de propósito específico do seu grupo econômico, que, por sua vez, investirão os recursos na aquisição dos imóveis listados exaustivamente no Anexo II e/ou no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários nos referidos imóveis, observados os percentuais e o cronograma indicativo da destinação dos recursos, conforme também previsto no Anexo II. Qualquer alteração nos percentuais dos recursos obtidos por meio da CCB a serem destinados na forma prevista no Anexo II, deverá ser precedida de aditamento a esta **CCB**, ao **TERMO DE SECURITIZAÇÃO**, bem como a qualquer outro **DOCUMENTO DA OPERAÇÃO** (conforme abaixo definido) que se faça necessário, até a destinação total dos recursos obtidos pela **EMITENTE**, sem necessidade de prévia aprovação. A amortização e/ou liquidação antecipada desta **CÉDULA** nos termos aqui previstos não impactará a destinação de recursos na forma deste Quadro VII, a qual deverá ser integralmente comprovada até, no máximo, a data de vencimento da **CÉDULA** originariamente pactuado. A **EMITENTE** se declara ciente e de acordo que a referida comprovação deverá ser realizada no prazo ora assinalado independentemente da eventual **LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA** (conforme abaixo definida) da presente **CÉDULA**, na forma do Ofício Circular CVM/SRE nº 01/2020, obrigando-se a promover a referida comprovação até que seja atingido o valor total desembolsado sob esta **CÉDULA**.



II – CLÁUSULAS

CLÁUSULA 01. DA PROMESSA DE PAGAMENTO – A **EMITENTE**, qualificada no Preâmbulo acima, pagará na Praça de Pagamento (acima indicada) por esta via de **CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO** nº 41500811-5 (“**CÉDULA**” ou “**CCB**”), emitida nos termos da legislação vigente, à **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP**, instituição financeira com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, Avenida Cristóvão Colombo, nº 2.995, Conjunto 501, Floresta, CEP 90.560-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.282.093/0001-50 (doravante simplesmente denominado “**CREDOR**”), ou à sua ordem, parceladamente, nas datas e hipóteses previstas no Quadro VI do Preâmbulo desta **CÉDULA** (“**VENCIMENTO**”), a dívida em dinheiro, certa, líquida e exigível, correspondente ao **VALOR DE PRINCIPAL**, indicado no Quadro III do Preâmbulo desta **CÉDULA**, acrescido da **REMUNERAÇÃO**, do Prêmio, se aplicável, dos demais encargos, tributos, tarifas e despesas aqui acordados (em conjunto, “**IMPORTÂNCIA**”), observado o disposto nas demais Cláusulas abaixo discriminadas.

CLÁUSULA 02. DO OBJETO E LIBERAÇÃO DO CRÉDITO – O objeto desta **CÉDULA** é a concessão, pelo **CREDOR**, de crédito no **VALOR DE PRINCIPAL** para utilização pela **EMITENTE** exclusivamente para a finalidade descrita no Quadro VII do Preâmbulo. Esta **CÉDULA** será objeto de endosso à **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários (“**SECURITIZADORA**”), no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão de **CRI** (conforme definidos a seguir) aos quais os Créditos Imobiliários (conforme definidos a seguir) serão vinculados como lastro, nos termos da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, e da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alteradas (“**OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO**”). As despesas relacionadas à estruturação e manutenção da **OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO** serão arcadas, conforme o caso, pela **EMITENTE**, pelo Patrimônio Separado ou pelos titulares de **CRI**, nos termos do Anexo I à presente **CÉDULA** (“**DESPESAS DA OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO**”).

Parágrafo Primeiro – A totalidade dos recursos decorrentes desta **CÉDULA**, incluindo o **VALOR DE PRINCIPAL**, bem como quaisquer outros valores devidos pela **EMITENTE** ao **CREDOR** por força desta **CÉDULA**, tais como **REMUNERAÇÃO**, Prêmio, se aplicável, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, garantias, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos (“**CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**”) serão cedidos pelo **CREDOR** à



SECURITIZADORA, nos termos do “*Termo de Endosso*” (“**TERMO DE ENDOSSO**”) e serão representados pela cédula de créditos imobiliários (“**CCI**”), a ser emitida nos termos do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*” (“**ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI**”) e, posteriormente, servirão de lastro para emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 131ª série da 4ª emissão da **SECURITIZADORA** (“**CRI**”), nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 131ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.*” (“**TERMO DE SECURITIZAÇÃO**”) e, quando mencionado em conjunto com esta **CÉDULA**, a **ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI**, o **TERMO DE ENDOSSO** e os **CONTRATOS DE GARANTIA**, os “**DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO**”).

Parágrafo Segundo – O **VALOR DE PRINCIPAL** mencionado no Quadro III do Preâmbulo, após dedução (i) das despesas flat da operação e as primeiras parcelas das despesas recorrentes; (ii) do valor necessários à constituição de fundo de despesas na **CONTA CENTRALIZADORA**, equivalente a R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais) (“**FUNDO DE DESPESAS**”); e (iii) do valor necessário à constituição de fundo de reserva na **CONTA CENTRALIZADORA**, equivalente a R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) (“**FUNDO DE RESERVA**”), será creditado diretamente na Conta Livre Movimento nº 02047-1, agência nº 0743, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A., de titularidade da **EMITENTE**. O crédito será feito pelo **CREDOR** através de TED (Transferência Eletrônica Disponível) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes. O efetivo desembolso dos recursos pelo **CREDOR** implica na sua adesão e concordância com todas as cláusulas e condições previstas na presente **CÉDULA**.

Parágrafo Terceiro – Se, eventualmente, o Fundo de Despesas vier a ser inferior a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), conforme notificação da **SECURITIZADORA** à Devedora acompanhada de comprovação neste sentido, a **EMITENTE** deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas, com o montante necessário para que os recursos nele existentes, após a recomposição, sejam, no mínimo, equivalentes ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, devidamente corrigido pelo IPCA, mediante Transferência Eletrônica Disponível – TED dos recursos necessários para a sua recomposição, em moeda corrente nacional, diretamente para a Conta Centralizadora, devendo, ainda, encaminhar comprovante de referida transferência à **SECURITIZADORA**, com cópia ao Agente Fiduciário.

Parágrafo Quarto – Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva vierem a ser inferiores ao Valor do Fundo de Reserva, a **EMITENTE** estará obrigada depositar recursos na Conta



Centralizadora em montantes suficientes para a recomposição do referido limite, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de comunicação pela **SECURITIZADORA** solicitando a sua recomposição e acompanhada de comprovação neste sentido.

Parágrafo Quinto - Desde que observados os termos desta **CÉDULA** e cumpridas instruções da **EMITENTE**, a transferência efetuada pelo **CREDOR** a crédito da **EMITENTE** ou a utilização de outros meios legais de transferência caracterizarão a utilização do empréstimo ora contratado.

Parágrafo Sexto – Os Anexos à presente **CÉDULA** são parte integrante e indissociável desta **CÉDULA**, devendo ser interpretado de acordo com os termos e condições da presente **CÉDULA**.

Parágrafo Sétimo – A realização do desembolso a ser efetuado pelo **CREDOR** condiciona-se (i) ao cumprimento das condições previstas na Cláusula “Condições Precedentes para Liberação de Recursos para a Conta da Emitente”; e (ii) à inoccorrência (a) de qualquer dos eventos previstos na Cláusula “Do Vencimento Antecipado”, sem que tenha sido sanado; ou, (b) de qualquer alteração adversa e relevante nas condições políticas, financeiras ou econômicas, nacionais ou internacionais, de controles de câmbio, de juros, de moeda, de taxas de câmbio ou de juros, que, na opinião razoável do **CREDOR**, inviabilize a manutenção do empréstimo ora contratado;

CLÁUSULA 03. CONDIÇÕES PRECEDENTES PARA LIBERAÇÃO DE RECURSOS PARA A CONTA DA EMITENTE - A liberação dos recursos à **EMITENTE** será realizada em até 1 (um) Dia Útil após o atendimento das seguintes condições precedentes (“**CONDIÇÕES PRECEDENTES**”):

- (i) perfeita formalização de todos os **DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO**, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação da validade dos poderes dos representantes dessas partes e das aprovações societárias, caso aplicáveis;
- (ii) registro (a) do **CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COTAS** no(s) competente(s) cartório(s) de registro de títulos e documentos;
- (iii) Protocolo do contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, perante o competente Cartório de Registro de Imóveis;
- (iv) obtenção das autorizações e aprovações, pela **EMITENTE** e/ou pelas **SPEs**, que se fizerem necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência dos



DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO, incluindo a assinatura e protocolo na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“**JUCESP**”) da alteração do Contrato Social das **SPEs** e das demais aprovações societárias da **EMITENTE** e das **SPEs**, além das demais autorizações governamentais, regulatórias, de credores e/ou outros terceiros aplicáveis;

- (v) não ocorrência de qualquer das hipóteses de inadimplemento pela **EMITENTE** e/ou pelas **SPEs** no âmbito dos **DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO**, salvo se já sanado;
- (vi) conclusão da **OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO**, com consequente registro para colocação e negociação dos **CRI** junto à **B3**;
- (vii) apresentação, pela **EMITENTE**, dos balanços relativos aos exercícios sociais findos de 31 de dezembro de 2017, 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2019;
- (viii) recebimento, pela **SECURITIZADORA**, de vias originais assinadas dos Documentos da Operação;
- (ix) conclusão do levantamento de informações e do processo de *due diligence* em termos satisfatórios à Securitizadora e ao Coordenador Líder (conforme definido nos **DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO**) e aos assessores legais, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações deste tipo;
- (x) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da **EMITENTE** e de suas **CONTROLADAS**;
- (xi) o recebimento, pelo **CREDOR**, da carta de solicitação de desembolso da **EMITENTE**, contemplando declaração de que as **CONDIÇÕES PRECEDENTES** listadas nos itens (i) (com relação a si própria e as **SPEs**), (ii), (iii), (iv), (vi) e (ix) acima foram integralmente cumpridas; e
- (xii) Subscrição e integralização da totalidade dos **CRI**.

CLÁUSULA 04. DOS ENCARGOS E DEMAIS ACRÉSCIMOS FINANCEIROS – Sobre o **VALOR DE PRINCIPAL**, a **EMITENTE** pagará os **JUROS** e o Prêmio mencionados no Quadro III do Preâmbulo, que serão capitalizados nos termos desta Cláusula 4, sem prejuízo do pagamento dos demais



ENCARGOS E TRIBUTOS previstos no Quadro III do Preâmbulo e nas demais Cláusulas desta **CÉDULA**.

Parágrafo Primeiro - Juros Remuneratórios: sobre o saldo devedor do **VALOR DE PRINCIPAL** incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de um *spread* equivalente a 4,00% (quatro inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

Parágrafo Segundo - Os juros remuneratórios serão incidentes sobre o **VALOR DE PRINCIPAL** desde a primeira data de integralização dos CRI (“**DATA DE INÍCIO DA REMUNERAÇÃO DA CCB**”) ou desde a data de pagamento de **REMUNERAÇÃO DA CCB** imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado da **CÉDULA** ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da **CÉDULA**, nos termos previstos neste instrumento, a **REMUNERAÇÃO DA CCB** será paga conforme cronograma constante no Quadro VI ao presente instrumento. A **REMUNERAÇÃO DA CCB** será calculada em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (FatorJuros - 1)$$

Sendo que:

J = valor unitário da **REMUNERAÇÃO** devida no Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = **VALOR DE PRINCIPAL** ou saldo do **VALOR DE PRINCIPAL**, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

FatorJuros = fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$Fator Juros = Fator DI \times Fator Spread$$

Fator DI = Produtório das Taxas DI, a partir da data de início de cada Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a fórmula abaixo:



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

onde:

k = número de ordem dos fatores das Taxas DI, variando de 1 até “n”;

n = número total de Taxas DI consideradas;

TDI_k = Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

onde:

DI_k = Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

Fator Spread = corresponde a sobretaxa (*spread*) de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo:

$$Fator Spread = \left(\frac{Spread}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}}$$

Onde:

Spread: 4,0000 (quatro inteiros); e

DP = corresponde ao número de Dias Úteis entre a data de início do Período de Capitalização (inclusive) até a data de cálculo (exclusive), e a data de cálculo, sendo “DP” um número inteiro.

Observações:



- (i) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (ii) o fator resultante da expressão $(1 + TDik)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento;
- (iii) efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDik)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iv) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório Fator DI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (v) o fator resultante da expressão $(\text{Fator DI} \times \text{Fator Spread})$ deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
- (vi) para efeito do cálculo de DIk será sempre considerado de utilização da Taxa DI, será sempre considerado a taxa divulgada com 2 (dois) Dias Úteis em relação à data efetiva de cálculo;
- (vii) excepcionalmente, na data do pagamento da primeira Remuneração, deverá ser capitalizado ao valor de pagamento da Remuneração um prêmio equivalente ao somatório da Remuneração de 2 (dois) Dias Úteis que antecedem a primeira Data de Integralização. O cálculo deste prêmio ocorrerá de acordo com as regras de apuração da Remuneração acima descritas.

Parágrafo Terceiro – No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI, será utilizada, em sua substituição, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da **EMITENTE** quanto pelo **CREDOR**, quando da divulgação posterior da Taxa DI respectiva.

Parágrafo Quarto - Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 15 (quinze) dias consecutivos contados da data esperada para apuração e/ou divulgação (“**PERÍODO DE AUSÊNCIA DE TAXA DI**”) ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, os Titulares de CRI, definirão, conforme aprovação em Assembleia de Titulares de CRI, na qual a deverá ser observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, que deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época (“**TAXA SUBSTITUTIVA**”). Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas nesta **CCB**, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada.

Parágrafo Quinto - Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia de Titulares de CRI, a referida Assembleia de Titulares de CRI não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo da **REMUNERAÇÃO**.



Parágrafo Sexto - Caso não haja concordância da **EMITENTE** sobre a **TAXA SUBSTITUTIVA** e, conseqüentemente, à nova **REMUNERAÇÃO** deliberada em Assembleia de Titulares de CRI ou não haja quórum suficiente para instalação e/ou deliberação em Assembleia de Titulares de CRI sobre essa matéria, a **EMITENTE** poderá optar por:

- (i) liquidar antecipadamente esta CCB, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da Assembleia de Titulares de CRI referida no Parágrafo Quarto acima, pelo seu **VALOR DE PRINCIPAL** ou saldo do **VALOR DE PRINCIPAL**, conforme o caso, acrescido da **REMUNERAÇÃO** devida até a data da efetiva liquidação antecipada, calculada *pro rata temporis*, a partir da **DATA DE INÍCIO DA REMUNERAÇÃO DA CCB** ou da última data de pagamento de **REMUNERAÇÃO**, conforme o caso. Nesta alternativa, para cálculo da **REMUNERAÇÃO** aplicável, para cada dia do **PERÍODO DE AUSÊNCIA DA TAXA DI** será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada; ou
- (ii) liquidar antecipadamente esta CCB, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da Assembleia de Titulares de CRI referida no Parágrafo Quarto acima, pelo seu **VALOR DE PRINCIPAL** ou saldo do **VALOR DE PRINCIPAL**, acrescido da **REMUNERAÇÃO** devida até a data da efetiva liquidação antecipada, calculada *pro rata temporis*, a partir da **DATA DE INÍCIO DA REMUNERAÇÃO DA CCB** ou da última data de pagamento de **REMUNERAÇÃO**, conforme o caso. Nesta alternativa, para cálculo da **REMUNERAÇÃO** aplicável, para cada dia do **PERÍODO DE AUSÊNCIA DA TAXA DI** será utilizada a remuneração proposta pelos Titulares de CRI na Assembleia de Titulares de CRI referida no Parágrafo Quarto acima.

Parágrafo Sétimo - A **EMITENTE** deverá comunicar por escrito à **SECURITIZADORA**, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, contados a partir da realização da Assembleia de Titulares de CRI referida no Parágrafo Quarto acima, a opção escolhida entre as descritas no Parágrafo Sexto acima.

Parágrafo Oitavo - Adicionalmente à **REMUNERAÇÃO**, será devido, em cada data de pagamento de **REMUNERAÇÃO**, Prêmio, na forma prevista no Quadro III do Preâmbulo.

Parágrafo Nono - Define-se “Período de Capitalização” como o intervalo de tempo que se inicia na primeira data de integralização dos **CRI**, no caso do primeiro Período de Capitalização (inclusive), ou na **DATA DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DAS CCB** imediatamente anterior, no caso dos



demais Períodos de Capitalização (inclusive), e termina na data prevista para o pagamento da **REMUNERAÇÃO** correspondente ao período em questão (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento.

CLÁUSULA 05. DA FORMA DE PAGAMENTO – A **EMITENTE** pagará toda a **IMPORTÂNCIA** devida nos respectivos **VENCIMENTOS**, conforme estabelecido no Quadro VI à presente **CÉDULA**, mediante crédito dos recursos respectivos em conta bancária de titularidade do **CREDOR** até às 16 horas do dia do respectivo vencimento. Em caso de endosso da presente **CÉDULA** para a **SECURITIZADORA**, o crédito aqui referido deverá ser realizado na **CONTA CENTRALIZADORA**.

Parágrafo Primeiro – Na hipótese de qualquer dia de vencimento (de principal, Encargos, Tributos e acréscimos financeiros) previsto nesta **CÉDULA** coincidir com sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, a **EMITENTE** efetuará o pagamento no primeiro Dia Útil seguinte.

Parágrafo Segundo – O pagamento antecipado desta **CÉDULA** poderá ser feito pela **EMITENTE**, de forma integral ou parcial, observado o disposto nos Parágrafos Oitavo e seguintes desta Cláusula.

Parágrafo Terceiro – Os pagamentos realizados pela **EMITENTE** serão aplicados na seguinte ordem: (i) para pagamento de encargos moratórios e eventuais tributos, se houver, e/ou despesas devidos e não pagos; (ii) para pagamento da **REMUNERAÇÃO DA CCB**; (iii) para pagamento do Prêmio, conforme aplicável; e (iv) para o pagamento do **VALOR DE PRINCIPAL**.

Parágrafo Quarto - O **CREDOR** disponibilizará à **EMITENTE** extratos ou planilha de cálculo referentes aos valores devidos no âmbito desta CCB, com 2 (dois) Dias Úteis de antecedência de cada data de pagamento devida nos termos desta CCB, na forma do modelo previsto em anexo a esta **CÉDULA**. O **CREDOR** poderá enviar à **EMITENTE** referidas planilhas de cálculos e extratos em periodicidade inferior à prevista neste parágrafo.

Parágrafo Quinto – Na forma dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, a desoneração dos **IMÓVEIS ALIENADOS FIDUCIARIAMENTE** encontra-se desde já permitida para comercialização das unidades, desde que esteja e permaneça atendida a **RAZÃO DE GARANTIA**, considerada *pro forma* a liberação do referido **IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE**, observado o disposto no Parágrafo Sexto e seguintes abaixo.



Parágrafo Sexto - Amortização Antecipada Cash Sweep – Em caso de comercialização de qualquer **IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE** (observado o disposto no Parágrafo Quinto acima), parcela dos recursos líquidos obtidos com a comercialização do **IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE** poderão ou deverão, conforme o caso, ser utilizados para o pré-pagamento dos valores devidos pela **EMITENTE** no âmbito desta **CÉDULA**.

Parágrafo Sétimo - Caso a comercialização do **IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE** ocorra até o 24º (vigésimo quarto) mês, exclusive, contado da **DATA DE EMISSÃO**, a **EMITENTE** poderá (mas não estará obrigada a) utilizar o montante correspondente a até 55% (cinquenta e cinco por cento) do valor de avaliação do **IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE** comercializado (sendo o valor de avaliação aquele indicado no respectivo **CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL**, independentemente do valor de venda do referido **IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE**), para realizar a **AMORTIZAÇÃO FACULTATIVA CASH SWEEP**, observados os termos e condições do **CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS**.

Parágrafo Oitavo – Caso a comercialização do **IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE** ocorra a partir do 24º (vigésimo quarto) mês, inclusive, contado da **DATA DE EMISSÃO**, o montante correspondente a 55% (cinquenta e cinco por cento) do valor de avaliação do **IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE** comercializado (sendo o valor de avaliação aquele indicado no Anexo II do respectivo **CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL**, independentemente do valor de venda do referido **IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE**), será obrigatoriamente utilizado para realizar a **AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA**, observados os termos e condições do **CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS** e o disposto nesta **CÉDULA**.

Parágrafo Nono – A **AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA CASH SWEEP**, deverá ser precedida de comunicação ao **CREDOR** contendo, no mínimo, as seguintes informações: (i) os **IMÓVEIS ALIENADOS FIDUCIARIAMENTE** que foram objeto de comercialização; (ii) o valor correspondente a 55% (cinquenta e cinco por cento) do valor de avaliação do imóvel, no caso de **AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA OBRIGATÓRIA**; (iii) o valor que será destinado à **AMORTIZAÇÃO FACULTATIVA CASH SWEEP**, correspondente a até 55% (cinquenta e cinco por cento) do valor de avaliação do imóvel comercializado, conforme indicado nos respectivos **CONTRATOS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DOS IMÓVEIS**; (iv) a data esperada para o recebimento na Conta Centralizadora de recursos decorrentes do preço de comercialização; e (v) quaisquer outras informações



que a **EMITENTE** e/ou as **SPE** entendam que sejam necessárias à operacionalização da **AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA CASH SWEEP**.

Parágrafo Décimo – Amortização Antecipada Facultativa / Liquidação Integral. Sem prejuízo da **AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA** e **AMORTIZAÇÃO FACULTATIVA CASH SWEEP**, a **EMITENTE** poderá, a seu exclusivo critério, realizar **AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA FACULTATIVA** ou **LIQUIDAÇÃO INTEGRAL** desta **CÉDULA**, (i) em qualquer momento a partir de 29 de janeiro de 2023, inclusive ou (ii) em qualquer momento a partir da data de desembolso desta **CÉDULA**, em caso de (a) desapropriação, total ou parcial dos **IMÓVEIS ALIENADOS FIDUCIARIAMENTE**, (b) confisco, total ou parcial dos **IMÓVEIS ALIENADOS FIDUCIARIAMENTE**, ou qualquer outra medida de qualquer autoridade governamental ou de terceiro que resulte na perda, total ou parcial, da propriedade ou posse direta ou indireta e/ou do direito de livre utilização dos **IMÓVEIS ALIENADOS FIDUCIARIAMENTE** ou (c) na hipótese de ocorrência de sinistro, parcial ou total dos **IMÓVEIS ALIENADOS FIDUCIARIAMENTE** que resulte no descumprimento da **RAZÃO DE GARANTIA**.

Parágrafo Décimo Primeiro – No caso previsto no Parágrafo Décimo acima, a **EMITENTE** deverá comunicar, com antecedência mínima de 30 (trinta) Dias Úteis da data da efetiva realização da **AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA FACULTATIVA** ou **LIQUIDAÇÃO INTEGRAL**, conforme o caso, sua intenção em realizar referido pré-pagamento ao **CREDOR**, informando, no mínimo, (i) se será realizada **AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA FACULTATIVA** ou **LIQUIDAÇÃO INTEGRAL** dos valores devidos em decorrência desta **CÉDULA**; (ii) a data efetiva para **AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA FACULTATIVA** ou **LIQUIDAÇÃO INTEGRAL**, conforme o caso, que deverá ser um Dia Útil; (iii) em caso de **AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA FACULTATIVA**, o valor principal ou saldo do valor principal desta **CÉDULA** que será objeto de pré-pagamento (“**VALOR DE PRÉ-PAGAMENTO**”); e (iv) quaisquer outras informações que a **EMITENTE** entenda que sejam necessárias à operacionalização da **AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA FACULTATIVA** ou **LIQUIDAÇÃO INTEGRAL**, conforme o caso.

Parágrafo Décimo Segundo - O valor a ser pago a título de **AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA FACULTATIVA** ou **LIQUIDAÇÃO INTEGRAL**, conforme o caso, será equivalente (i) ao **VALOR DE PRÉ-PAGAMENTO**, acrescido (ii) da **REMUNERAÇÃO**, calculada *pro rata temporis* a partir da data da **DATA DE INÍCIO DA REMUNERAÇÃO DA CCB** ou da data de pagamento da **REMUNERAÇÃO** imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, acrescido (iii) do prêmio aplicável com base na data de pré-pagamento, conforme previsto no Quadro VI do



Preâmbulo desta **CÉDULA**, incidente sobre o **VALOR DE PRÉ-PAGAMENTO** acrescido da Remuneração incorrida até a data do pagamento da **AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA FACULTATIVA**.

CLÁUSULA 06. DA PRAÇA DE PAGAMENTO – Na hipótese dos pagamentos devidos em razão desta **CÉDULA**, inclusive os acréscimos acima estipulados, não serem feitos por meio de débito em conta corrente, sem prejuízo das normas e regras legais aplicáveis, os pagamentos deverão ser efetuados diretamente ao **CREDOR**, em qualquer de suas agências e/ou suas filiais, diretamente para o mesmo ou à sua ordem, observado o disposto na Cláusula 05.

CLÁUSULA 07. DO VENCIMENTO ANTECIPADO

Parágrafo Primeiro – Hipóteses de Vencimento Antecipado. A dívida contida na presente **CÉDULA** será considerada antecipadamente vencida e desde logo exigível, mediante notificação do **CREDOR** ou, após o endosso à **SECURITIZADORA**, em caso de deliberação de Titulares de CRI neste sentido, nos termos do **TERMO DE SECURITIZAÇÃO**, com o consequente resgate antecipado total dos CRI, na ocorrência de qualquer dos seguintes casos, os quais as partes reconhecem, desde logo, serem causa direta para aumento indevido do risco de inadimplemento das obrigações assumidas pela **EMITENTE** e/ou pelas **SPEs**, conforme o caso, tornando mais onerosa a obrigação de concessão de crédito assumida pelo **CREDOR** nesta **CÉDULA**:

- (i) descumprimento pela **EMITENTE** e/ou pelas **SPEs** de suas respectivas obrigações pecuniárias decorrentes desta **CÉDULA** e/ou dos **CONTRATOS DE GARANTIA**, não sanado em até 1 (um) Dia Útil;
- (ii) (a) liquidação, dissolução ou extinção da **EMITENTE** e/ou das **SPEs** (enquanto as Garantias prestadas pelas respectivas **SPEs** permanecerem em vigor); (b) decretação de falência da **EMITENTE** e/ou das **SPEs** (enquanto as Garantias prestadas pelas respectivas **SPEs** permanecerem em vigor) ; (c) pedido de autofalência formulado pela **EMITENTE** e/ou pelas **SPEs** (enquanto as Garantias prestadas pelas respectivas **SPEs** permanecerem em vigor); (d) pedido de falência da **EMITENTE** e/ou das **SPEs** (enquanto as Garantias prestadas pelas respectivas **SPEs** permanecerem em vigor), formulado por terceiros, não elidido no prazo legal;
- (iii) pedido de recuperação extrajudicial ou judicial pela **EMITENTE** e/ou pelas **SPEs** (enquanto as Garantias prestadas pelas respectivas **SPEs** permanecerem em vigor), independentemente de ter sido



requerida homologação judicial do plano respectivo e independentemente de deferimento pelo juízo competente, ou submissão a qualquer credor de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial;

- (iv) decisão judicial, arbitral ou administrativa declarando a invalidade, ineficácia ou inexecutabilidade desta **CÉDULA**, desde que tal decisão não seja revertida ou não seja obtido o efeito suspensivo em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tal decisão for proferida;
- (v) caso as declarações prestadas pela **EMITENTE** e/ou pelas **SPEs** na presente **CÉDULA** ou em qualquer outro documento relacionado à emissão dos CRI provarem-se falsas ou enganosas;
- (vi) descumprimento de decisão judicial, administrativa ou arbitral, de natureza condenatória, exigíveis contra a **EMITENTE** e/ou **CONTROLADAS**, no valor individual ou agregado superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou seu valor equivalente em outras moedas, no prazo estipulado na respectiva decisão;
- (vii) ausência de registro nos competentes Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Cartórios de Títulos e Documentos, conforme aplicável, de qualquer dos **CONTRATOS DE GARANTIA**, e eventuais aditamentos, nos prazos prescritos em tais instrumentos, exceto se remediado mediante depósito de recursos (*cash collateral*) para composição da **RAZÃO DE GARANTIA**, na forma e prazo a ser estabelecido no respectivo **CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL**;
- (viii) destinação dos recursos oriundos da **CCB** de forma diversa daquela estabelecida neste instrumento;
- (ix) vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da **EMITENTE** e/ou das **SPEs**, no mercado local ou internacional, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou seu equivalente em outras moedas;
- (x) constituição de qualquer 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 sobre bens objeto das **GARANTIAS** que tenham prioridade sobre qualquer das **GARANTIAS**, exceto conforme permitido nos **DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO**;



- (xi) descumprimento, pela **EMITENTE**, da **RAZÃO DE GARANTIA**, sem que a **EMITENTE** tenha realizado a devida recomposição dentro do prazo estipulado nos **CONTRATOS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS**;
- (xii) questionamento judicial ou extrajudicial, pela **EMITENTE**, pelas **SPEs** e/ou por qualquer de suas **CONTROLADORAS** e/ou por qualquer **CONTROLADA**, da validade ou exequibilidade desta **CÉDULA** ou qualquer outro documento da Oferta de **CRI**; ou
- (xiii) caso exista sentença judicial condenatória referente ao descumprimento de **LEIS ANTICORRUPÇÃO** (conforme abaixo definido) contra a **EMITENTE**, suas **CONTROLADAS**, **CONTROLADORAS** e sócios (em relação a estes últimos no exercício de suas funções na **EMITENTE**), inclusive no processo mencionados no item (xxvii) abaixo;
- (xiv) descumprimento, pela **EMITENTE**, pelas **SPEs** (enquanto as Garantias constituídas pelas respectivas **SPEs** permanecerem em vigor), de qualquer obrigação não pecuniária descrita nesta **CÉDULA**, ou em qualquer outro documento relacionado à emissão dos **CRI**, não sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da notificação do referido descumprimento encaminhada pelo **CREDOR**, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico de cura;
- (xv) caso haja reorganização societária (ressalvado a transformação do tipo societário da **EMITENTE**), venda ou alienação de participação societária da **EMITENTE** que resulte em transferência do atual **CONTROLE** societário da **EMITENTE**, exceto se mantido controle indireto exercido pelos atuais acionistas;
- (xvi) protestos legítimos de títulos contra a **EMITENTE** e/ou as **CONTROLADAS** cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou seu equivalente em outras moedas, salvo se (a) o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela **EMITENTE** e/ou **CONTROLADAS**, conforme o caso; (b) for cancelado ou susgado; ou ainda, (c) o valor objeto do protesto for devidamente quitado;
- (xvii) realização de redução de capital social da **EMITENTE**, exceto (a) para a absorção de prejuízos; ou (b) mediante aprovação prévia dos titulares de **CRI** representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos titulares de **CRI** em Circulação (conforme definido no **TERMO DE SECURITIZAÇÃO**), manifestada em assembleia geral especialmente convocada para esse fim;



- (xviii) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela **EMITENTE** de qualquer de suas obrigações nos termos desta **CÉDULA**, exceto se previamente autorizado pela **SECURITIZADORA**, conforme disposto no **TERMO DE SECURITIZAÇÃO** e/ou se realizado por meio de operação não restrita pelo item (ii) acima;
- (xix) inadimplemento de quaisquer obrigações financeiras da **EMITENTE** e/ou das **CONTROLADAS**, no mercado local ou internacional, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou seu equivalente em outras moedas;
- (xx) alteração do objeto social da **EMITENTE** conforme disposto em seu contrato social vigente na **DATA DE EMISSÃO**, conforme o caso, que modifique as atividades atualmente por ela praticadas de forma relevante, ou que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas;
- (xxi) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades da **EMITENTE**, com exceção daquelas (a) cuja ausência esteja sendo discutida de boa-fé no judiciário e sua ausência não possa causar (1) qualquer efeito adverso na situação (financeira ou de outra natureza), nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da **EMITENTE** que possa afetar negativamente sua capacidade de cumprir com suas obrigações principais e acessória assumidas nos **DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO**; e/ou (2) qualquer efeito adverso em sua condição reputacional (em conjunto, “Efeito Adverso Relevante”); ou (b) estejam em processo regular de renovação tempestiva ou obtenção;
- (xxii) prestação de garantias a terceiros ou a constituição de qualquer espécie de ônus ou gravame sobre quaisquer dos bens ou direitos objeto das **GARANTIAS**;
- (xxiii) pagamento, pela **EMITENTE**, de dividendos e/ou de juros sobre capital próprio, ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios, exceto os dividendos obrigatórios por lei, caso esta esteja em mora relativamente ao cumprimento de quaisquer de suas obrigações pecuniárias previstas na presente **CÉDULA**;



- (xxiv) se qualquer das **GARANTIAS** se tornarem total ou parcialmente ineficazes, inexequíveis, inválidas, nulas, ou se qualquer das **GARANTIAS** forem canceladas e/ou rescindidas e/ou se ocorrer quaisquer eventos que afetem de forma material as **GARANTIAS** ou o cumprimento das disposições contidas nos **CONTRATOS DE GARANTIAS** e de seus eventuais aditamentos, exceto se tais **GARANTIAS** forem substituídas, reforçadas ou complementadas tempestivamente nos termos dos respectivos **CONTRATOS DE GARANTIAS**;
- (xxv) caso as declarações prestadas pela **EMITENTE** na presente **CÉDULA** ou em qualquer outro documento relacionado à emissão dos CRI provarem-se ou revelarem-se falsas e/ou materialmente incorretas, enganosas, inconsistentes e/ou insuficientes;
- (xxvi) desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda, pela **EMITENTE**, de parte ou da totalidade dos **IMÓVEIS ALIENADOS FIDUCIARIAMENTE** que resulte em descumprimento não sanado da **RAZÃO DE GARANTIA**, exceto se tal medida for cancelada, suspensa, sustada ou se tais **GARANTIAS** forem substituídas, reforçadas ou complementadas tempestivamente nos termos dos respectivos **CONTRATOS DE GARANTIAS**;
- (xxvii) ajuizamento de ação judicial por órgão judiciário e/ou existência de decisão por violação às **LEIS ANTICORRUPÇÃO** (conforme abaixo definido) contra a **EMITENTE**, suas **CONTROLADAS, COLIGADAS, CONTROLADORAS** e sócios (em relação a estes últimos no exercício de suas funções na **EMITENTE**), sendo certo que foi informada a existência da Ação Penal nº 0060957-26.2014.8.26.0050, em curso perante a 2ª Vara de Crimes Tributários, Organização Criminosa e Lavagem de Bens e Valores da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, de que são réus os 2 (dois) sócios e diretores da Devedora; ou
- (xxviii) ajuizamento de ação judicial ou existência de decisão administrativa em relação à **EMITENTE**, suas **CONTROLADORAS, COLIGADAS, CONTROLADAS** e seus diretores e sócios por violação a dispositivos da **LEGISLAÇÃO SOCIOAMBIENTAL**, em especial, mas não se limitando, (a) à legislação e regulamentação relacionadas à saúde à segurança ocupacional e ao meio ambiente, bem como (b) ao incentivo, de qualquer forma, à prostituição ou utilização em suas atividades mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo.



Parágrafo Segundo– Caso a dívida contida na presente **CÉDULA** seja considerada antecipadamente vencida, na forma do Termo de Securitização, será exigido pagamento do saldo devedor do **VALOR DE PRINCIPAL** acrescido da Remuneração devida, observado o disposto na Cláusula 8 a seguir.

Parágrafo Terceiro– Para fins desta **CÉDULA**: (i) “**CONTROLE**” significa: (a) a titularidade de direitos de acionistas e/ou sócios, de tal modo que assegurem ao seu titular, de modo permanente, a maioria dos votos nas deliberações sociais e o poder de eleger a maioria dos administradores da companhia e/ou sociedade; e (b) o uso efetivo de tal poder para dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da companhia e/ou sociedade, nos termos do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações; (ii) “**CONTROLADA**” significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de Controle) pela **EMITENTE**; e (iii) “**CONTROLADORA**” significa qualquer controladora (conforme definição de **CONTROLE**) da **EMITENTE**.

CLÁUSULA 08. DO ATRASO DE PAGAMENTO E MULTA – Não cumprida pontualmente qualquer das obrigações pecuniárias contidas nesta **CÉDULA**, inclusive na hipótese de vencimento antecipado, observados os prazos de cura aplicáveis, ficará a **EMITENTE** constituída em mora, independentemente de vir a receber qualquer notificação judicial e/ou extrajudicial por parte do **CREDOR**, de forma que a **EMITENTE** se compromete a pagar, durante o período em atraso e sobre todos os valores devidos em virtude desta **CÉDULA**:

- (i) Juros remuneratórios previstos no Preâmbulo, capitalizados diariamente;
- (ii) Juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, capitalizados diariamente “*pro rata temporis*”; e
- (iii) Multa não compensatória de 2% (dois por cento) calculada sobre o valor total devido e não pago.

Parágrafo Único – Os encargos ora previstos, indicados nos itens “i” e “ii” *supra*, serão calculados e capitalizados diariamente até a liquidação final da dívida.

CLÁUSULA 09. TRIBUTOS E ENCARGOS – A **EMITENTE** declara-se ciente e de acordo que o **CREDOR** e/ou a **SECURITIZADORA**, conforme o caso, poderá exigir-lhe o pagamento e/ou repassar-lhe o ônus de quaisquer tributos, contribuições e/ou demais encargos que incidam e/ou vierem a incidir no futuro sobre esta **CÉDULA** em decorrência da existência, aumento e/ou criação desses mesmos tributos, contribuições e/ou demais encargos, mesmo que tais tributos, contribuições e/ou encargos sejam de



responsabilidade do **CREDOR**. Para tanto, a **EMITENTE** desde já reconhece como líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si pelo **CREDOR** pertinentes a esses tributos, contribuições e/ou demais encargos, os quais deverão ser liquidados, pela **EMITENTE** por ocasião da apresentação desses valores pelo **CREDOR** sob pena de vencimento antecipado desta **CÉDULA** e execução de suas garantias.

Parágrafo Primeiro – A **EMITENTE** desde já autoriza o **CREDOR**, em caráter irrevogável e irretratável, a efetuar o débito, na conta corrente da **EMITENTE**, dos valores previstos nesta Cláusula, inclusive, mas não apenas, aqueles relativos ao IOF e seus encargos, se aplicável.

Parágrafo Segundo – O presente crédito, por ter fins habitacionais, é isento do IOF (Imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguro, ou relativas a cédulas ou valores mobiliários) nos termos do artigo 9º do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 e alterações subsequentes.

Parágrafo Terceiro – Sem prejuízo do parágrafo primeiro acima, caso, por qualquer motivo, o IOF (Imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguro, ou relativas a cédulas ou valores mobiliários) venha a ser cobrado do **CREDOR**, a **EMITENTE** desde já, compromete-se, de maneira irretratável e irrevogável, a indenizar, defender, eximir, manter indene e reembolsar o **CREDOR** em relação ao IOF que venha a ser pago pelo **CREDOR** em razão da concessão de crédito instrumentalizada por meio da presente **CÉDULA**, bem como multa e encargos moratórios eventualmente cobrados pelas autoridades competentes.

CLÁUSULA 10. DAS GARANTIAS – No âmbito da **OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO**, em garantia das **OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**, serão constituídas as **GARANTIAS** descritas e caracterizadas no Preâmbulo desta **CÉDULA**, na forma que venha a ser avençada entre as partes.

10.1. RAZÃO DE GARANTIA– A partir do 120º (centésimo vigésimo dia) contado da data de assinatura dos **CONTRATOS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS** (inclusive), a **EMITENTE** compromete-se a manter a **RAZÃO DE GARANTIA** calculado na forma do Quadro II do Preâmbulo.

Parágrafo Primeiro – Caso as garantias formalizadas por meio dos **CONTRATOS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS** não sejam constituídas até o encerramento do prazo previsto no item 10.1. acima (inclusive), por meio do registro nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes dentro do prazo acima indicado, a **EMITENTE** obriga-se a depositar na Conta Centralizadora os recursos necessários para compor a **RAZÃO DE GARANTIA** (*cash collateral*) em até 5 (cinco) dias úteis contados do



encerramento de referido prazo, sob pena de incorrer em multa de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por dia de atraso até a devida complementação da **RAZÃO DE GARANTIA** (quer seja em decorrência do registro dos contratos ou depósito em conta).

Parágrafo Segundo – As hipóteses de reforço, recomposição, substituição ou liberação dos bens objeto das **GARANTIAS** serão previstas nos **CONTRATOS DE GARANTIA**.

CLÁUSULA 11. DO ENDOSSO OU CESSÃO – O **CREDOR** poderá endossar esta **CÉDULA** ou ceder os créditos dela decorrentes, juntamente com todos os seus acessórios, para a **SECURITIZADORA**, no âmbito da Operação de Securitização, hipótese na qual a **SECURITIZADORA** integrará a denominação de **CREDOR**, para os efeitos desta Cédula, observado que qualquer cessão ou endosso desta Cédula pela **SECURITIZADORA** somente será permitida nas hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado.

Parágrafo Primeiro – Para os fins do disposto nesta Cláusula, a **EMITENTE** autoriza o **CREDOR** a fornecer aos potenciais endossatários e/ou cessionários todas as informações relativas a esta **CÉDULA**, seus anexos e contratos acessórios, inclusive os documentos que atestem a sua boa formalização, bem como as demonstrações financeiras da **EMITENTE**.

Parágrafo Segundo – Esta **CÉDULA** será registrada em sistema de custódia e liquidação financeira devidamente autorizada a operar pelo Banco Central do Brasil ou pela Comissão de Valores Mobiliários, nas respectivas esferas de competência, com a indicação de instituição registradora e custodiante desta **CÉDULA**, responsável por sua guarda física.

Parágrafo Terceiro – Na hipótese de inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária devida sob esta **CÉDULA**, esta **CÉDULA** poderá ser baixada do sistema de custódia e liquidação financeira em que estiver registrada para que o **CREDOR** tome as providências judiciais ou extrajudiciais que entender cabíveis, na forma que venha a ser deliberado pelos Titulares de CRI.

Parágrafo Quarto – A **EMITENTE**, desde já, concorda com a cobrança dos juros, encargos e demais acréscimos financeiros, originalmente previstos nesta **CÉDULA**, inclusive no caso de cobrança judicial dos valores devidos e não pagos, ainda que tenha ocorrido o endosso ou cessão dos créditos nos termos do *caput* desta Cláusula.

Parágrafo Quinto – Sem prejuízo do disposto acima, uma vez realizada a cessão dos Créditos Imobiliários, a assinatura do **CREDOR** dos Créditos Imobiliários, nos termos dos Documentos da



Operação, não será exigida para realização de alterações aos termos e condições deste instrumento ou de qualquer outro Documento da Operação (conforme aplicável), de forma que serão considerados como válidos os aditamentos celebrados apenas pela **SECURITIZADORA** e pela **EMITENTE**, desde que tais alterações não afetem ou venham a afetar o **CREDOR**, principalmente se acarretar incidência ou aumento do IOF.

CLÁUSULA 12. DISPOSIÇÕES SOCIOAMBIENTAIS – A **EMITENTE** declara que (i) cumpre a legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional, ao meio ambiente, em todos os seus aspectos relevantes cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante, bem como (ii) que suas atividades não incentivam a prostituição, tampouco utiliza ou incentiva mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringe direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela(s) autoridade(s) competente(s) (“**LEGISLAÇÃO SOCIOAMBIENTAL**”) e que a utilização dos valores objeto desta **CÉDULA** não implicará na violação da **LEGISLAÇÃO SOCIOAMBIENTAL**.

Parágrafo Primeiro – A **EMITENTE** obriga-se a cumprir com as obrigações oriundas da **LEGISLAÇÃO SOCIOAMBIENTAL**, nela previstos, e manter as licenças, autorizações, outorgas ambientais e demais certificados e registros necessários ao regular desempenho de suas atividades em plena vigência e eficácia, com exceção daquelas (i) cuja ausência esteja sendo discutida de boa-fé no Poder Judiciário, e sua ausência não possa causar um Efeito Adverso Relevante; ou (ii) estejam em processo regular de renovação tempestiva ou obtenção, sendo certo que tal exceção não se aplicará a discussões relativas a incentivo à prostituição, utilização de mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo, bem como a crimes ambientais.

Parágrafo Segundo – A **EMITENTE** entregará ao **CREDOR**, no prazo de 15 (quinze) dias a contar da solicitação pelo **CREDOR**, ou em prazo menor caso assim solicitado por uma autoridade competente, todos os documentos mencionados nesta Cláusula “Disposições Socioambientais” (incluindo, mas não se limitando, aos documentos necessários para atestar o cumprimento da **LEGISLAÇÃO SOCIOAMBIENTAL**) e/ou quaisquer outras informações relativas a aspectos socioambientais relacionados à sua atividade, desde que justificadamente solicitado pelo **CREDOR**. Fica certo desde já que, na hipótese de a **EMITENTE** estar em processo de renovação tempestiva ou obtenção (que não configure um descumprimento à **LEGISLAÇÃO SOCIOAMBIENTAL**) de novas licenças, alvarás, outorgas ou quaisquer outros documentos mencionados nesta Cláusula 12, estará a **EMITENTE** dispensada da entrega de que trata o presente Parágrafo Segundo, desde que apresentem documento capaz de demonstrar referido processo de renovação e/ou obtenção.



Parágrafo Terceiro – A **EMITENTE** informará ao **CREDOR**, por escrito, em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que vier a tomar ciência, a ocorrência de quaisquer das seguintes hipóteses relacionadas a esta **CÉDULA**: (i) descumprimento da **LEGISLAÇÃO SOCIOAMBIENTAL**; (ii) ocorrência de dano ambiental de sua responsabilidade; e/ou (iii) instauração e/ou existência de processo administrativo ou judicial relacionado a danos socioambientais em face da **EMITENTE**.

Parágrafo Quarto – A **EMITENTE**, independentemente de culpa, (i) ressarcirá o **CREDOR** de quantia que este, comprovadamente, incorra ou seja compelido a pagar, inclusive para defesa de seus interesses, assim como (ii) indenizará o **CREDOR** por perda ou dano, inclusive à sua imagem, que o **CREDOR** venha a, em qualquer dos casos (i) e (ii) deste item, comprovadamente, experimentar em decorrência de dano ambiental relacionado às atividades da **EMITENTE**.

CLÁUSULA 13. DAS DEMAIS OBRIGAÇÕES E DAS DECLARAÇÕES DA EMITENTE: Além das demais previstas na presente **CÉDULA**, são obrigações da **EMITENTE**:

- (i) manter constantemente atualizados e por escrito, junto ao **CREDOR**, seus endereços e dados cadastrais. Para efeito de comunicação/conhecimento sobre qualquer ato ou fato decorrente desta **CÉDULA**, estes serão considerados intimados quando do recebimento de comunicação, nos respectivos endereços que tiverem indicados no Preâmbulo, sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pelo correio ou por telegrama nos endereços indicados no Preâmbulo;
- (ii) se responsabilizar pela veracidade e exatidão dos dados e informações ora prestados ou enviados pela **EMITENTE** ao **CREDOR** através desta **CÉDULA**;
- (iii) entregar ao **CREDOR** ou a quem venha a se tornar **CREDOR**, nos termos da Cláusula 11, em data solicitada pelo **CREDOR** neste sentido, os documentos solicitados para atualização daqueles já entregues, ou que venham a ser exigidos pelas normas vigentes ou em razão de determinação ou orientação de autoridades competentes;
- (iv) disponibilizar ao **CREDOR** suas demonstrações financeiras auditadas por auditor independente registrado na CVM a partir do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, no prazo legalmente exigido;



- (v) arcar com as **DESPESAS DA OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO** de sua responsabilidade, nos termos do Anexo I;
- (vi) guardar todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos à CCB, até o resgate da totalidade dos CRI;
- (vii) indenizar a Securitizadora, os Titulares de CRI e/ou o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) decorrentes da utilização dos recursos oriundos desta **CÉDULA** de forma diversa da estabelecida no Quadro VII do Preâmbulo, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares de CRI ou do Agente Fiduciário;
- (viii) informar à **SECURITIZADORA** e ao Agente Fiduciário a ocorrência de uma hipótese de vencimento antecipado nos termos desta Cédula e/ou qualquer evento que resulte em Efeito Adverso Relevante, em até 3 (três) dias contados de sua ciência;
- (ix) obter os registros da documentação societária de que trata o inciso (iii) da Cláusula 03 acima, em até 90 (noventa) dias contados de seu protocolo na JUCESP, observado que este prazo poderá ser prorrogado por até 90 (noventa) dias adicionais; e
- (x) contratar e manter contratado, às suas expensas, durante todo o prazo de vigência desta **CÉDULA**, prestador de serviço para monitoramento da **RAZÃO DE GARANTIA**, nos termos previstos nos **CONTRATOS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS**.

Parágrafo Primeiro – Em caso de endosso desta **CÉDULA** à **SECURITIZADORA**, a **EMITENTE** deverá encaminhar à **SECURITIZADORA** e ao Agente Fiduciário: (i) semestralmente, até o último dia dos meses de junho e dezembro, a partir da Data de Emissão, (a) declaração no formato constante do Anexo III desta **CÉDULA**, devidamente assinada por seus representantes legais, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos, informando o valor total destinado a cada uma das Sociedades Destinação durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação (conforme abaixo definido) e respeitando o prazo limite da Data de Vencimento, juntamente com (b) cronograma físico-financeiro, relatório de obras, acompanhadas, conforme o caso, de notas fiscais e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis, atos societários aprovando aumentos de capital e demais documentos comprobatórios necessários para demonstrar a correta destinação dos recursos, podendo o Agente Fiduciário solicitar documentos adicionais caso julgue necessário para acompanhamento da utilização dos



recursos (“**Relatório de Verificação**”); e (ii) sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela **SECURITIZADORA** e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor conforme exigido pelo órgão regulador e fiscalizador competente, cópia dos contratos, notas fiscais, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos, se assim solicitada.

Parágrafo Segundo – A **EMITENTE** declara que:

- (i) está devidamente autorizada a celebrar esta **CÉDULA** e a cumprir com todas as obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (ii) a celebração desta **CÉDULA**, não infringe qualquer disposição legal contrato ou instrumento do qual a **EMITENTE** seja parte, nem irá resultar em: (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da **EMITENTE** exceto por aqueles já existentes na presente data; ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- (iii) a celebração desta **CÉDULA** e de cada um dos **CONTRATOS DE GARANTIA** e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas, bem como prevista em cada um dos **CONTRATOS DE GARANTIA**, não infringem, no seu melhor conhecimento, qualquer obrigação anteriormente assumida pela **EMITENTE**;
- (iv) esta **CÉDULA** e de cada um dos **CONTRATOS DE GARANTIA** e as obrigações deles previstas constituem obrigações legalmente válidas e vinculantes da **EMITENTE**, exigíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil;
- (v) as declarações, informações e fatos contidos nos **DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO** em relação à **EMITENTE** e/ou às **SPEs** são verdadeiras e não são enganosas, incorretas ou inverídicas;
- (vi) a **EMITENTE** está cumprindo, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;



- (vii) não há qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental da **EMITENTE** e/ou qualquer **CONTROLADA**, que possa vir a causar impacto adverso relevante na **EMITENTE**, em sua condição financeira, econômica e reputacional;
- (viii) a **EMITENTE** é sociedade de responsabilidade limitada devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras;
- (ix) esta **CÉDULA** e cada um dos **CONTRATOS DE GARANTIA** constituem ou constituirão, conforme o caso, e cada documento a ser entregue nos termos da presente **CÉDULA** constituirá, obrigação legal, válida, vinculante e exigível da **EMITENTE**, exequível de acordo com seus termos e condições;
- (x) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento pela **EMITENTE** de suas obrigações nos termos da presente **CÉDULA** para a emissão da **CCB**;
- (xi) os balanços das **EMITENTE** e das **SPEs** relativos ao exercício social encerrado em de 31 de dezembro de 2019 apresentam de maneira adequada a situação financeira da **EMITENTE** e desde a data de sua elaboração, não houve nenhum impacto adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais em questão, e não houve qualquer operação envolvendo a **EMITENTE** fora do curso normal de seus negócios, que seja relevante para a **EMITENTE**;
- (xii) a **EMITENTE** está em cumprimento das leis e regulamentos ambientais a eles aplicáveis, exceto com relação àquelas leis e regulamentos que estejam sendo contestados de boa-fé pela **EMITENTE** e para as quais a **EMITENTE** possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;
- (xiii) a **EMITENTE** tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais necessárias para o exercício de suas atividades, sendo que até a presente data a **EMITENTE** não foi notificada acerca da revogação de qualquer delas ou da existência de processo administrativo que tenha por objeto a revogação, suspensão ou cancelamento de qualquer delas;



- (xiv) os representantes legais que assinam esta **CÉDULA** 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;
- (xv) não omitiu, ou omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira, reputacional ou jurídica da **EMITENTE** em prejuízo do **CREDOR**;
- (xvi) a **EMITENTE** e suas **CONTROLADAS** prepararam e entregaram todas as declarações de tributos, relatórios e outras informações que devem ser apresentadas ou receberam dilação dos prazos para apresentação destas declarações; todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais devidos de qualquer forma pela **EMITENTE** e/ou por quaisquer de suas **CONTROLADAS**, ou, ainda, impostas a eles ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram integralmente pagos quando devidos, exceto os tributos ou encargos que estão sendo contestados de boa fé e tenha sido obtido efeito suspensivo;
- (xvii) os documentos e informações fornecidos pela **EMITENTE** ao **CREDOR** são corretos e estão atualizados até a data em que foram fornecidos, e incluem os documentos e informações solicitados pelo **CREDOR**.
- (xviii) observa e observará a **LEGISLAÇÃO SOCIOAMBIENTAL** em vigor, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, para que (a) não utilize, direta ou indiretamente (neste último caso, de acordo com e na medida dos seus melhores esforços junto a quaisquer terceiros agindo em nome da **EMITENTE**), trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) os trabalhadores da **EMITENTE** estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpra em todos os seus aspectos materiais as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor, exceto por obrigações que estejam sendo discutidas de boa-fé no judiciário e que não cause um Efeito Adverso Relevante, observado que cumpre integralmente com as disposições de tais leis relativas a incentivo à prostituição, utilização de mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo; (d) cumpra a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas; (e) detenha todas as permissões, licenças, registros, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável, exceto aquelas em processo de renovação tempestiva;



- (xix) (a) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas **LEIS ANTICORRUPÇÃO** e/ou nas leis relacionadas a crime organizado; (b) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente (neste último caso, de acordo com e na medida dos seus melhores esforços junto a quaisquer terceiros agindo em nome da **EMITENTE**), qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; (c) não aceita ou se compromete a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por meio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie, direta ou indiretamente relacionados ao objeto da presente **CÉDULA**, que constituam prática ilegal, que atente aos bons costumes, ética, moral e de corrupção sob as leis aplicáveis às suas respectivas atividades, devendo orientar, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma; e (d) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todas as **LEIS ANTICORRUPÇÃO**;
- (xx) em relação à Ação Penal nº 0060957-26.2014.8.26.0050, em curso perante a 2ª Vara de Crimes Tributários, Organização Criminosa e Lavagem de Bens e Valores da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, de que são réus os 2 (dois) sócios e diretores da **EMITENTE**, a **EMITENTE** (por si e por seus sócios) declara que (a) não envolve ou tem qualquer conexão com as **SPEs** e/ou os empreendimentos cujos Imóveis constituem objeto das garantias outorgadas no âmbito da **OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO**; (b) não afetarão as garantias outorgadas no âmbito da **OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO** e a validade das obrigações assumidas pela **EMITENTE** e/ou pelas **SPEs** no âmbito da **OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO**; (c) somente tem potencial para afetar pessoalmente os referidos sócios, de modo que uma eventual condenação não terá qualquer efeito na situação patrimonial da **EMITENTE** e/ou das **SPEs**; e (d) não implica no vencimento antecipado de qualquer dívida da **EMITENTE** e/ou das **SPEs**; e
- (xxi) cumprirá todas as obrigações por ela assumidas nos termos desta **CÉDULA**.

CLÁUSULA 14. INDENIZAÇÃO - A **EMITENTE** responderá pela existência integral desta **CÉDULA**, assim como por sua exigibilidade, legitimidade e correta formalização.

Parágrafo Primeiro - A **EMITENTE** obriga-se a manter indene e a indenizar o **CREDOR** e eventuais terceiros que possam constituir representantes de seus interesses (“**PARTES INDENIZÁVEIS**”), contra quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos apurados judicialmente, de qualquer natureza, direta e



comprovadamente sofridos pelas **PARTES INDENIZÁVEIS** originados ou relacionados a: (i) falsidade contida nas declarações prestadas pela **EMITENTE** e/ou pelas **SPEs** nos Documentos da Operação, conforme aplicável; (ii) dolo ou culpa da **EMITENTE** e/ou das **SPEs** relacionada à Oferta, conforme aplicável; ou (iii) demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais promovidos pela **EMITENTE** e/ou pelas **SPEs**, pelo Ministério Público, pelos Titulares de CRI e/ou terceiros com o fim de discutir a **CCB**, as **GARANTIAS**, a governança da operação, inclusive requerendo a exclusão das **PARTES INDENIZÁVEIS** do polo passivo da demanda, conforme aplicável, e arcando com todas eventuais despesas devidamente comprovadas para defesa dos interesses das **PARTES INDENIZÁVEIS**, incluindo honorários advocatícios razoáveis de eventual patrono das **PARTES INDENIZÁVEIS** para defesa de seus direitos.

Parágrafo Segundo - O pagamento da indenização será realizado pela **EMITENTE** no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento de comunicação escrita neste sentido encaminhada pela **SECURITIZADORA**, acompanhada das comprovações aqui exigidas.

Parágrafo Terceiro - A **EMITENTE** obriga-se a fornecer tempestivamente os documentos e informações de que dispõe e que sejam necessários para defesa dos interesses das **PARTES INDENIZÁVEIS** contra as demandas, processos, ações, obrigações, perdas e danos mencionados na cláusula acima.

CLÁUSULA 15. ANTICORRUPÇÃO As Partes, por si, e por suas **CONTROLADORAS, CONTROLADAS**, seus sócios ou acionistas controladores, declaram, neste ato, estarem cientes e cumprir os termos das leis e normativos que dispõe sobre atos lesivos contra a administração pública, em especial a Lei nº 12.846/13, a *FCPA - Foreign Corrupt Practices Act* e a *UK Bribery Act* (“**LEIS ANTICORRUPÇÃO**”), e comprometem-se, neste ato, a abster-se de qualquer atividade que constitua uma violação às disposições contidas nestas legislações quando estas lhe forem aplicáveis, sendo certo que a existência da Ação Penal nº 0060957-26.2014.8.26.0050, em curso perante a 2ª Vara de Crimes Tributários, Organização Criminosa e Lavagem de Bens e Valores da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, de que são réus os 2 (dois) sócios e diretores da **EMITENTE** não (a) não envolve ou tem qualquer conexão com as **SPEs** e/ou os empreendimentos cujos Imóveis constituem objeto das Garantias; (b) não afetarão as Garantias e a validade das obrigações assumidas pela **EMITENTE** e/ou pelas **SPEs** no âmbito da Securitização; (c) somente tem potencial para afetar pessoalmente os referidos sócios, de modo que uma eventual condenação não terá qualquer efeito na situação patrimonial da **EMITENTE** e/ou das **SPEs**; e (d) não implica no vencimento antecipado de qualquer dívida da **EMITENTE** e/ou das **SPEs**. As Partes declaram, ainda, que envidam os melhores esforços para que seus eventuais subcontratados se



comprometam a observar o aqui disposto, devendo as Partes dar conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais que venham a se relacionar com a outra Parte, previamente ao início de sua atuação no âmbito desta CÉDULA.

Parágrafo Único - Cada Parte declara e garante, ainda, que exige que seus conselheiros, diretores e funcionários, agindo em seu nome, cumpram as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das **LEIS ANTICORRUPÇÃO**, na medida em que: (a) adota programa de integridade, nos termos do Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterado, visando a garantir o fiel cumprimento da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, e, conforme aplicável; (b) conhece e entende as disposições das leis anticorrupção dos países em que faz negócios, bem como não adota quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com as **LEIS ANTICORRUPÇÃO**; (c) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente; (d) adota as diligências apropriadas, de acordo com as suas políticas internas, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, dispendendo seus melhores esforços para exigir contratualmente que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; e (e) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole as normas citadas anteriormente, comunicará imediatamente as demais Partes desta **CÉDULA**.

CLÁUSULA 16. DA TOLERÂNCIA - A abstenção, pelo **CREDOR**, do exercício de quaisquer direitos ou faculdades que lhe são assegurados, em decorrência de lei ou desta **CÉDULA**, ou a eventual concordância com atrasos no cumprimento das obrigações aqui assumidas pela **EMITENTE**, não implicarão em novação, e nem impedirão o **CREDOR** de exercer, a qualquer momento, referidos direitos e faculdades.

CLÁUSULA 17. DIVULGAÇÃO DE ATRASO NO PAGAMENTO – Na hipótese de ocorrer descumprimento de qualquer obrigação da **EMITENTE** decorrente desta **CÉDULA**, o **CREDOR** poderá comunicar tal fato a qualquer órgão encarregado de cadastrar atraso no pagamento e descumprimento de obrigação contratual.

CLÁUSULA 18. SISTEMA DE INFORMAÇÕES DE CRÉDITO (SCR) – A **EMITENTE** autoriza, a qualquer tempo, mesmo após o término desta **CÉDULA**, o **CREDOR**, Itaú Unibanco e as demais instituições aptas a consultar o SCR nos termos da regulamentação e que adquiram, recebam ou



manifestem interesse de adquirir ou de receber em garantia, total ou parcialmente, operações de crédito de responsabilidade da **EMITENTE**, a consultar no SCR informações a seu respeito.

Parágrafo Primeiro - O SCR é constituído por informações remetidas ao Banco Central do Brasil (BACEN) sobre operações de crédito, nos termos da regulamentação. A sua finalidade é prover ao BACEN informações para monitoramento do crédito no sistema financeiro e fiscalização, além de viabilizar o intercâmbio de informações entre instituições financeiras.

Parágrafo Segundo - A **EMITENTE** declara-se ciente de que as consultas ao SCR serão realizadas com base na presente autorização e que o **CREDOR** poderá trocar entre si as informações constantes do seu cadastro.

Parágrafo Terceiro - A **EMITENTE** declara, ainda, ciência de que os dados sobre o montante das suas dívidas a vencer e vencidas, inclusive em atraso e baixadas com prejuízo, bem como o valor das obrigações que tenham assumido e das garantias que tenham prestado serão fornecidas ao BACEN e registrados no SCR, valendo essa declaração como comunicação prévia desses registros.

Parágrafo Quarto - A **EMITENTE** poderá ter acesso, a qualquer tempo, aos seus dados no SCR pelos meios disponibilizados pelo BACEN, inclusive seu *site* e, em caso de divergência, pedir sua correção, exclusão ou registro de manifestação de discordância, bem como cadastramento de medidas judiciais, mediante solicitação à central de atendimento da instituição que efetivou o registro dos dados no SCR.

CLÁUSULA 19. A **EMITENTE** consente, de maneira livre, esclarecida e inequívoca com a utilização dos dados da **EMITENTE** exclusivamente para a realização da operação de crédito ora estabelecida, e acompanhamento de suas obrigações conforme assumidas dos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações pelo **CREDOR** com a **SECURITIZADORA** e, observadas as restrições legais (inclusive aquelas impostas pelas leis de proteção de dados e sigilo bancário), com os titulares de CRI.

CLÁUSULA 20. FORO DE ELEIÇÃO E ASSINATURA – Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas oriundas ou fundadas nesta **CÉDULA** e suas garantias, podendo o **CREDOR**, contudo, optar pelo foro da sede da **EMITENTE**, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.



Parágrafo Primeiro - Qualquer alteração ou renúncia a esta **CÉDULA** após a subscrição e integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos titulares de CRI, reunidos em assembleia geral, nos termos e condições do **TERMO DE SECURITIZAÇÃO**, exceto nas hipóteses a seguir, em que tal alteração independe de prévia aprovação dos titulares de CRI, reunidos em assembleia geral, desde que decorra, exclusivamente, dos eventos a seguir e, cumulativamente, não represente prejuízo, custo ou despesa adicional aos titulares de CRI, inclusive com relação à exequibilidade, validade e licitude desta **CÉDULA**: (i) modificações já permitidas expressamente nesta **CÉDULA** ou nos demais **DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO**; (ii) necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou apresentadas pela CVM, B3, ANBIMA e/ou demais reguladores; (iii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou (iv) atualização dos dados cadastrais das partes, tais como alteração da razão social, endereço e telefone, entre outros.

Parágrafo Segundo - Assinatura Digital: As Partes concordam que, nos termos da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória 2.200-2/2001, este instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todas os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio dos sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.

São Paulo, 26 de janeiro de 2021

(assinaturas na página seguinte)

(o espaço restante desta página foi deixado em branco intencionalmente)



(Página de assinaturas da Cédula de Crédito Bancário N° 41500811-5 emitida pela Exto Incorporações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. em favor da Companhia Hipotecária Piratini – CHP)

EMITENTE:

EXTO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Antonio Roberto de Matos
Cargo: Diretor
CPF: 821.640.378-04

Nome: Carlos Mauaccad
Cargo: Diretor
CPF: 010.434.248-06

CREDOR:

COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP

Nome: Luis Felipe Carlomagno Carchedi
Cargo: Diretor
CPF: 488.920.760-00

TESTEMUNHAS:

Nome: Eduardo de Mayo Valente Caires
CPF: 216.064.508-75

Nome: Marina Moura de Barros
CPF: 352.642.788-73



ANEXO I À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 41500811-5

DESPESAS DA OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO

Despesas Iniciais e Recorrentes

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR LÍQUIDO	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECORRENTE ANUAL	RECORRENTE TOTAL	FLAT	%
B3 CETIP	Registro CRI, CRA, DEBÊNTURE	FLAT	R\$ 17.950,00	0,00%	R\$ 17.950,00	R\$ -	R\$ -	R\$ 17.950,00	
B3 CETIP	Registro CCI/CCB	FLAT	R\$ 650,00	0,00%	R\$ 650,00	R\$ -	R\$ -	R\$ 650,00	
B3 CETIP	Carta de Titularidade	FLAT	R\$ 76,03	0,00%	R\$ 76,03	R\$ -	R\$ -	R\$ 76,03	0,0001%
B3 CETIP	Depósito CPR/CDCA/CCB/CCI	FLAT	R\$ 1.882,50	0,00%	R\$ 1.882,50	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.882,50	0,0029%
ISEC	Emissão	FLAT	R\$ 9.000,00	16,33%	R\$ 10.756,54	R\$ -	R\$ -	R\$ 10.756,54	0,0165%
IBBA	Coordenador - Estruturação	FLAT	R\$ 0,00	9,65%	R\$ 0,00	R\$ -	R\$ -	R\$ -	0,0000%
IBBA	Coordenador - Success	FLAT	R\$ 0,00	9,65%	R\$ 0,00	R\$ -	R\$ -	R\$ -	0,0000%
CHP	Cia Hipotecária	FLAT	R\$ 110.500,00	9,65%	R\$ 122.302,16	R\$ -	R\$ -	R\$ 122.302,16	0,1882%
Pavarini	Agente Registrador	FLAT	R\$ 4.000,00	16,33%	R\$ 4.780,69	R\$ -	R\$ -	R\$ 4.780,69	0,0074%
Pavarini	Agente Fiduciário	ANUAL	R\$ 18.000,00	16,33%	R\$ 21.513,09	R\$ 21.513,09	R\$ 107.565,44	R\$ -	0,1655%
Pavarini	Instituição Custodiante	ANUAL	R\$ 4.000,00	16,33%	R\$ 4.780,69	R\$ 4.780,69	R\$ 23.903,43	R\$ -	0,0368%
ISEC	Taxa de Gestão	MENSAL	R\$ 3.500,00	16,33%	R\$ 4.183,10	R\$ 50.197,20	R\$ 250.986,02	R\$ -	0,3861%
Link	Contador	MENSAL	R\$ 110,00	0,00%	R\$ 110,00	R\$ 1.320,00	R\$ 6.600,00	R\$ -	0,0102%
BLB	Auditoria	MENSAL	R\$ 150,00	0,00%	R\$ 150,00	R\$ 1.800,00	R\$ 9.000,00	R\$ -	0,0138%
Bradesco	Escriturador	MENSAL	R\$ 500,00	0,00%	R\$ 500,00	R\$ 6.000,00	R\$ 30.000,00	R\$ -	0,0462%
Bradesco	Tarifa da Conta	MENSAL	R\$ 90,00	0,00%	R\$ 90,00	R\$ 1.080,00	R\$ 5.400,00	R\$ -	0,0083%
B3 CETIP	Taxa Transação	MENSAL	R\$ 80,00	0,00%	R\$ 80,00	R\$ 960,00	R\$ 4.800,00	R\$ -	0,0074%
B3 CETIP	Utilização Mensal	MENSAL	R\$ 70,00	0,00%	R\$ 70,00	R\$ 840,00	R\$ 4.200,00	R\$ -	0,0065%
B3 CETIP	Custódia de Valores mobiliári	MENSAL	R\$ 520,00	0,00%	R\$ 520,00	R\$ 6.240,00	R\$ 31.200,00	R\$ -	0,0480%
B3 CETIP	Custódia de CDCA/CCB/CCI	MENSAL	R\$ 1.300,00	0,00%	R\$ 1.300,00	R\$ 15.600,00	R\$ 78.000,00	R\$ -	0,1200%
TOTAL			R\$ 172.378,53		R\$ 191.694,79	R\$ 110.330,98	R\$ 551.654,88	R\$ 158.397,92	



() Custos Estimados*

As despesas acima estão acrescidas dos tributos.

Despesas Extraordinárias

A - Despesas de Responsabilidade da EMITENTE:

- (i) remuneração da instituição financeira que atuar como coordenador líder da emissão dos CRI, do agente escriturador, do banco liquidante e todo e qualquer prestador de serviço da oferta de CRI;
- (ii) remuneração da Instituição Custodiante da CCI, sendo: (a) parcela devida pela implantação e registro da CCI no sistema da B3 em valor equivalente a R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), a qual deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de integralização dos CRI; e (b) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, serão devidas parcelas anuais de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), reajustadas pela variação acumulada do IPCA, acrescido de impostos, sendo que a 1ª (primeira) parcela deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de integralização dos CRI, e as demais parcelas deverão ser pagas no dia 15 (quinze) do mesmos mês de emissão da primeira fatura nos anos subsequentes;
- (iii) a remuneração do agente fiduciário dos CRI será a seguinte: à título de honorários pela prestação dos serviços, serão devidas parcelas anuais de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), cada reajustadas pela variação acumulada do IPCA, para o acompanhamento padrão dos serviços de agente fiduciário dos CRI, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de integralização e as demais a serem pagas no dia 15 (quinze) do mesmos mês de emissão da primeira fatura nos anos subsequentes até o resgate total dos CRI. Adicionalmente, no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI após a emissão, bem como participação em reuniões ou conferências telefônicas, assembleias gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao agente fiduciário dos CRI, adicionalmente, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, (a) a comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, (b) execução de Garantias, (c) o comparecimento em reuniões formais ou



conferências telefônicas com a Emitente e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, (d) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; (e) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, sendo referida remuneração devida em 5 (cinco) Dias Úteis após comprovação da entrega, pelo agente fiduciário dos CRI, de “relatório de horas” à **EMITENTE**;

- (iv) despesas incorridas, direta ou indiretamente, por meio de reembolso, previstas nos Documentos da Operação;
- (v) despesas com formalização e registros, nos termos dos Documentos da Operação;
- (vi) honorários do assessor legal;
- (vii) despesas com a abertura e manutenção da Conta Centralizadora;
- (viii) remuneração recorrente da **SECURITIZADORA**, do Agente Fiduciário, da Instituição Custodiante da CCI e do Agente Escriturador, se houverem;
- (ix) taxa de administração mensal, devida à Securitizadora para a manutenção do Patrimônio Separado será de R\$ 3.775,56 (três mil, setecentos e setenta e cinco reais e cinquenta e dois centavos), atualizada pelo IPCA;
- (x) nos casos de renegociações estruturais dos Documentos da Operação que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais, será devida pela Emitente à Securitizadora uma remuneração adicional equivalente a: (a) R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) hora/homem, pelo trabalho de profissionais dedicados a tais atividades, e (b) R\$ 1.250,00 (mil duzentos e cinquenta reais) por verificação, em caso de verificação de covenants, caso aplicável. Estes valores serão corrigidos a partir da data da emissão do CRI pelo IPCA, acrescido de impostos (gross up), para cada uma das eventuais renegociações que venham a ser realizadas, até o limite de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) ano;



B – Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado:

- (i) as despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração, desde que não arcadas pela **EMITENTE**;
- (ii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos titulares dos CRI;
- (iii) as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;
- (iv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais; e
- (v) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e
- (xi) despesas acima, de responsabilidade da Devedora, que não pagas por esta.



ANEXO II À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 41500811-5

RELAÇÃO DE IMÓVEIS-DESTINAÇÃO

Empreendimento Alvo		Cronograma Estimado de recursos destinados ao Empreendimento Alvo					Total Lastró (%)	Total Lastró (R\$)	Registro de Imóveis	Matrícula
		1ª Semestre /21	2ª Semestre /21	1ª Semestre/22	2ª Semestre/22	Total				
EXTO SUN EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	Lançamento	10%	20%	35%	35%	100%	6,15%	4.000.000,00	2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo-SP	[74.008].[100.726].[66.265].[24.837]. [42.799].[94.086].[42.260]. [73.127]. [34.740].[123.065].[52.843]. [78.126]
EXTO CORNER EMPREENDEMENTOS E PARTICIPACOES SPE LTDA. (AVVIO ZENA)	Lançamento	10%	20%	35%	35%	100%	3,08%	2.000.000,00	2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo-SP	[51.884].[62.168].[48.390]. [2927]. [122.777].[115.441].[20.345]. [372]
EXTO GOLDEN EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	Terreno	10%	20%	35%	35%	100%	27,69%	18.000.000,00	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo-SP	[82.896].[50.541].[64.343]. [100.033]
EXTO RUBI EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	Terreno	10%	20%	35%	35%	100%	5,54%	3.600.000,00	2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo-SP	[123.656].[14.067].[59.68]. [34.739]. [47.900].[103.901].[41.411]



EXTO COR EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	Lançamento	10%	20%	35%	35%	100%	4,62%	3.000.000,00	2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo-SP	[97.797].[81.662].[18.880].[54.106]. [47.966].[87.712].[116.05 0].[69.111].[66.331].[104 .407].[27.364] .[135.039]
EXTO BLUE EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	Terreno	10%	20%	35%	35%	100%	18,46%	12.000.000,00	2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo-SP	[25.833].[25.300].[25.299].[25.298]. [74.005]
EXTO SETA EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	Essência da Vila	10%	20%	35%	35%	100%	19,85%	12.900.000,00	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo-SP	[126.885]
EXTO ZETA EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	Green.	10%	20%	35%	35%	100%	7,69%	5.000.000,00	15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo-SP	[246.111]
EXTO BRA EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	Inspire	10%	20%	35%	35%	100%	3,08%	2.000.000,00	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo-SP	[126.876]
EXTO ECU EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	Le Reve	10%	20%	35%	35%	100%	3,85%	2.500.000,00	10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo-SP	[147.030]
							100,00%	65.000.000,00		



ANEXO III À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 41500811-5

MODELO DE DECLARAÇÃO DE VERIFICAÇÃO

“RELATÓRIO ACERCA DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS DA EMISSÃO

Referente: CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 41500811-5, LASTRO DA 131ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DE CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA ISEC SECURITIZADORA S.A.

Período de: [●] a [●].

EXTO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Eliseu de Almeida, 1.415, 1º andar, CEP 05533-000, inscrita no CNPJ sob o nº 03.142.682/0001-65, vem por meio do presente, de forma irrevogável e irretroatável, em cumprimento ao disposto na Cláusula 13, Parágrafo Primeiro, da “Cédula de Crédito Bancário nº 41500811-5” (“CCB”) vinculadas aos Certificados de Recebíveis do Agronegócio da 131ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A., e nos termos da Cláusula 3.5.4 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 131ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC Securitizadora S.A., **DECLARAR** que (a) os recursos recebidos em virtude da emissão da CCB foram destinados, no período de [●] a [●], foram utilizados até a presente data para a construção, reforma ou aquisição dos imóveis conforme listados abaixo nos termos dos comprovantes de destinação dos



recursos anexos ao presente relatório; e (b) as informações e os eventuais documentos apresentados são verídicos e representam o direcionamento dos recursos obtidos por meio da emissão da CCB.

Período da utilização dos recursos	Valor Utilizado por Período			Valor Total Utilizado por Período	Percentual utilizado no referido Período, com relação ao valor total captado na oferta	Valor Total Utilizado	Percentual total já utilizado, com relação ao valor total captado na oferta
	SPE / Imóvel Destinação [●]	SPE / Imóvel Destinação [●]	SPE / Imóvel Destinação [●]				
[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]		[●]
Total	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]

São Paulo, [●] de [●] de 20[●].

EXTO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:



ANEXO IV À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 41500811-5

IMÓVEIS ALINEADOS FIDUCIARIAMENTE

Empreendimento	Tipo	Unidade	Área Priv. (m ²)	Vagas	Preço/m ² Tabela	Preço Unid Tabela	Preço/m ² CRI (Garantia)	Preço Unid CRI (Garantia)	Percentual das Obrigações Garantidas
Ext Praça	Residencial	A121	58,11	1	R\$ 8.164,51	R\$ 474.439,72	R\$ 7.039,66	R\$ 409.074,64	0,46%
Ext Praça	Residencial	A162	58,11	1	R\$ 8.349,30	R\$ 485.177,72	R\$ 7.039,66	R\$ 409.074,64	0,46%
Ext Praça	Residencial	A171	58,11	1	R\$ 8.349,30	R\$ 485.177,72	R\$ 7.039,66	R\$ 409.074,64	0,46%
Ext Praça	Residencial	A172	58,11	1	R\$ 8.349,30	R\$ 485.177,72	R\$ 7.039,66	R\$ 409.074,64	0,46%
Ext Praça	Residencial	A181	58,11	1	R\$ 8.443,07	R\$ 490.626,73	R\$ 7.039,66	R\$ 409.074,64	0,46%
Ext Praça	Residencial	A182	58,11	1	R\$ 8.443,07	R\$ 490.626,73	R\$ 7.039,66	R\$ 409.074,64	0,46%
Ext Praça	Residencial	B191	58,11	2	R\$ 9.012,38	R\$ 523.709,39	R\$ 7.039,66	R\$ 409.074,64	0,46%
Ext Praça	Residencial	B192	58,11	2	R\$ 8.443,07	R\$ 490.626,73	R\$ 7.039,66	R\$ 409.074,64	0,46%
Ext Praça	Residencial	A201	58,11	2	R\$ 9.108,79	R\$ 529.311,59	R\$ 7.039,66	R\$ 409.074,64	0,46%
Ext Praça	Residencial	B201	58,11	2	R\$ 9.108,79	R\$ 529.311,59	R\$ 7.039,66	R\$ 409.074,64	0,46%
Ext Praça	Residencial	A202	58,11	2	R\$ 9.108,79	R\$ 529.311,59	R\$ 7.039,66	R\$ 409.074,64	0,46%
Ext Praça	Residencial	A211	96,17	2	R\$ 7.475,44	R\$ 718.912,69	R\$ 7.039,66	R\$ 677.004,10	0,76%
Authentic Madalena - Residencial	Residencial	A101	58,25	1	R\$ 15.956,84	R\$ 929.485,89	R\$ 12.839,15	R\$ 747.880,49	0,84%
Authentic Madalena - Residencial	Residencial	A121	58,25	1	R\$ 16.439,13	R\$ 957.579,59	R\$ 12.839,15	R\$ 747.880,49	0,84%
Authentic Madalena - Residencial	Residencial	A131	58,25	1	R\$ 16.685,72	R\$ 971.943,29	R\$ 12.839,15	R\$ 747.880,49	0,84%
Authentic Madalena - Residencial	Residencial	A141	128,4	1	R\$ 15.327,81	R\$ 1.968.090,50	R\$ 12.839,15	R\$ 1.648.546,86	1,84%



Authentic Madalena - Residencial	Residencial	B141	128,4	1	R\$ 14.874,57	R\$ 1.909.894,24	R\$ 12.839,15	R\$ 1.648.546,86	1,84%
Authentic Madalena - Residencial	Residencial	A142	110,8	1	R\$ 13.657,74	R\$ 1.513.278,03	R\$ 12.839,15	R\$ 1.422.577,82	1,59%
Authentic Madalena - Lojas	Comercial	LJ1	106,47	0	R\$ 18.691,62	R\$ 1.990.096,34	R\$ 10.000,00	R\$ 1.064.700,00	1,19%
Authentic Madalena - Lojas	Comercial	LJ2	57,85	0	R\$ 21.215,26	R\$ 1.227.302,74	R\$ 10.000,00	R\$ 578.500,00	0,65%
RG Domingos	Residencial	A82	58,11	2	R\$ 9.697,05	R\$ 563.495,81	R\$ 7.647,92	R\$ 444.420,63	0,50%
RG Domingos	Residencial	A122	58,11	2	R\$ 10.852,59	R\$ 630.643,73	R\$ 7.647,92	R\$ 444.420,63	0,50%
RG Domingos	Residencial	A131	58,11	2	R\$ 10.285,96	R\$ 597.717,20	R\$ 7.647,92	R\$ 444.420,63	0,50%
RG Domingos	Residencial	A132	58,11	2	R\$ 10.852,59	R\$ 630.643,73	R\$ 7.647,92	R\$ 444.420,63	0,50%
RG Domingos	Residencial	A141	58,11	2	R\$ 10.388,82	R\$ 603.694,37	R\$ 7.647,92	R\$ 444.420,63	0,50%
RG Domingos	Residencial	A152	58,11	2	R\$ 10.951,51	R\$ 636.392,42	R\$ 7.647,92	R\$ 444.420,63	0,50%
RG Domingos	Residencial	A161	58,11	2	R\$ 10.492,71	R\$ 609.731,31	R\$ 7.647,92	R\$ 444.420,63	0,50%
RG Domingos	Residencial	A162	58,11	2	R\$ 11.070,72	R\$ 643.319,67	R\$ 7.647,92	R\$ 444.420,63	0,50%
RG Domingos	Residencial	B141	58,11	2	R\$ 10.951,51	R\$ 636.392,42	R\$ 7.647,92	R\$ 444.420,63	0,50%
RG Domingos	Residencial	B142	58,11	2	R\$ 10.388,82	R\$ 603.694,37	R\$ 7.647,92	R\$ 444.420,63	0,50%
RG Domingos	Residencial	B151	58,11	2	R\$ 10.951,51	R\$ 636.392,42	R\$ 7.647,92	R\$ 444.420,63	0,50%
RG Domingos	Residencial	B161	58,11	2	R\$ 11.070,72	R\$ 643.319,67	R\$ 7.647,92	R\$ 444.420,63	0,50%
RG Domingos	Residencial	B162	58,11	2	R\$ 11.719,91	R\$ 681.043,75	R\$ 7.647,92	R\$ 444.420,63	0,50%
Réservé 650	Residencial	53	138	3	R\$ 9.946,19	R\$ 1.372.574,14	R\$ 7.433,46	R\$ 1.025.817,48	1,15%
Réservé 650	Residencial	113	138	3	R\$ 10.522,91	R\$ 1.452.161,20	R\$ 7.433,46	R\$ 1.025.817,48	1,15%
Réservé 650	Residencial	132	141,6	3	R\$ 10.730,31	R\$ 1.519.412,30	R\$ 7.433,46	R\$ 1.052.577,94	1,18%
Réservé 650	Residencial	143	138	4	R\$ 11.279,97	R\$ 1.556.635,53	R\$ 7.433,46	R\$ 1.025.817,48	1,15%
Réservé 650	Residencial	144	141,6	4	R\$ 11.279,97	R\$ 1.597.243,41	R\$ 7.433,46	R\$ 1.052.577,94	1,18%
Réservé 650	Residencial	161	138	4	R\$ 11.055,45	R\$ 1.525.652,39	R\$ 7.433,46	R\$ 1.025.817,48	1,15%



Réservé 650	Residencial	163	138	4	R\$ 11.506,70	R\$ 1.587.923,91	R\$ 7.433,46	R\$ 1.025.817,48	1,15%
Réservé 650	Residencial	164	141,6	4	R\$ 11.506,69	R\$ 1.629.348,01	R\$ 7.433,46	R\$ 1.052.577,94	1,18%
Réservé 650	Residencial	173	138	4	R\$ 11.621,76	R\$ 1.603.803,15	R\$ 7.433,46	R\$ 1.025.817,48	1,15%
Réservé 650	Residencial	193	138	4	R\$ 11.855,36	R\$ 1.636.039,59	R\$ 7.433,46	R\$ 1.025.817,48	1,15%
Réservé 650	Residencial	194	141	4	R\$ 11.905,81	R\$ 1.678.718,88	R\$ 7.433,46	R\$ 1.048.117,86	1,17%
Parc Devant	Residencial	101	255,71	4	R\$ 14.902,77	R\$ 3.810.786,42	R\$ 11.500,00	R\$ 2.940.665,00	3,29%
Parc Devant	Residencial	102	244,11	4	R\$ 15.705,17	R\$ 3.833.789,15	R\$ 11.500,00	R\$ 2.807.265,00	3,14%
Parc Devant	Residencial	103	244,11	4	R\$ 15.799,97	R\$ 3.856.930,73	R\$ 11.500,00	R\$ 2.807.265,00	3,14%
Parc Devant	Residencial	104	244,11	4	R\$ 15.895,34	R\$ 3.880.212,00	R\$ 11.500,00	R\$ 2.807.265,00	3,14%
Parc Devant	Residencial	201	255,71	4	R\$ 14.902,77	R\$ 3.810.786,42	R\$ 11.500,00	R\$ 2.940.665,00	3,29%
Parc Devant	Residencial	202	244,11	4	R\$ 15.705,17	R\$ 3.833.789,15	R\$ 11.500,00	R\$ 2.807.265,00	3,14%
Selective Morumbi	Residencial	144	178,01	4	R\$ 8.925,99	R\$ 1.588.914,60	R\$ 8.729,63	R\$ 1.553.961,44	1,74%
Selective Morumbi	Residencial	153	178,01	4	R\$ 8.997,39	R\$ 1.601.625,88	R\$ 8.729,63	R\$ 1.553.961,44	1,74%
Selective Morumbi	Residencial	161	178,01	4	R\$ 8.894,96	R\$ 1.583.392,24	R\$ 8.729,63	R\$ 1.553.961,44	1,74%
Selective Morumbi	Residencial	162	178,01	4	R\$ 8.894,96	R\$ 1.583.392,24	R\$ 8.729,63	R\$ 1.553.961,44	1,74%
Selective Morumbi	Residencial	171	178,01	4	R\$ 8.966,12	R\$ 1.596.059,39	R\$ 8.729,63	R\$ 1.553.961,44	1,74%
Selective Morumbi	Residencial	172	178,01	4	R\$ 8.966,12	R\$ 1.596.059,39	R\$ 8.729,63	R\$ 1.553.961,44	1,74%
Merite	Residencial	123	164,11	4	R\$ 14.812,88	R\$ 2.430.942,00	R\$ 11.666,17	R\$ 1.914.535,16	2,14%
Merite	Residencial	124	164,11	4	R\$ 14.812,88	R\$ 2.430.942,00	R\$ 11.666,17	R\$ 1.914.535,16	2,14%
Merite	Residencial	221	164,11	4	R\$ 14.521,01	R\$ 2.383.042,83	R\$ 11.666,17	R\$ 1.914.535,16	2,14%
Merite	Residencial	222	164,11	4	R\$ 14.666,22	R\$ 2.406.873,26	R\$ 11.666,17	R\$ 1.914.535,16	2,14%
Merite	Residencial	223	164,11	4	R\$ 15.215,08	R\$ 2.496.947,04	R\$ 11.666,17	R\$ 1.914.535,16	2,14%
Merite	Residencial	224	164,11	4	R\$ 15.215,08	R\$ 2.496.947,04	R\$ 11.666,17	R\$ 1.914.535,16	2,14%
Converge	Comercial	105	40,12	0	R\$ 12.635,36	R\$ 506.930,84	R\$ 9.672,48	R\$ 388.059,90	0,43%
Converge	Comercial	111	40,12	0	R\$ 12.635,36	R\$ 506.930,84	R\$ 9.672,48	R\$ 388.059,90	0,43%



Converge	Comercial	112	28,85	0	R\$ 12.635,36	R\$ 364.530,24	R\$ 9.672,48	R\$ 279.051,05	0,31%
Converge	Comercial	210	34,85	0	R\$ 12.635,36	R\$ 440.342,41	R\$ 9.672,48	R\$ 337.085,93	0,38%
Converge	Comercial	212	28,85	0	R\$ 12.635,36	R\$ 364.530,24	R\$ 9.672,48	R\$ 279.051,05	0,31%
Converge	Comercial	312	28,85	0	R\$ 12.635,36	R\$ 364.530,24	R\$ 9.672,48	R\$ 279.051,05	0,31%
Converge	Comercial	402	40,12	0	R\$ 12.635,36	R\$ 506.930,84	R\$ 9.672,48	R\$ 388.059,90	0,43%
Converge	Comercial	407	28,85	0	R\$ 12.635,36	R\$ 364.530,24	R\$ 9.672,48	R\$ 279.051,05	0,31%
Converge	Comercial	504	34,85	0	R\$ 12.888,07	R\$ 449.149,36	R\$ 9.672,48	R\$ 337.085,93	0,38%
Converge	Comercial	505	40,12	0	R\$ 12.888,07	R\$ 517.069,44	R\$ 9.672,48	R\$ 388.059,90	0,43%
Converge	Comercial	507	28,85	0	R\$ 12.888,06	R\$ 371.820,67	R\$ 9.672,48	R\$ 279.051,05	0,31%
Converge	Comercial	601	28,85	0	R\$ 12.888,06	R\$ 371.820,67	R\$ 9.672,48	R\$ 279.051,05	0,31%
Converge	Comercial	602	40,12	0	R\$ 12.888,07	R\$ 517.069,44	R\$ 9.672,48	R\$ 388.059,90	0,43%
Converge	Comercial	607	28,85	0	R\$ 12.888,06	R\$ 371.820,67	R\$ 9.672,48	R\$ 279.051,05	0,31%
Converge	Comercial	701	28,85	0	R\$ 12.888,06	R\$ 371.820,67	R\$ 9.672,48	R\$ 279.051,05	0,31%
Converge	Comercial	702	40,12	0	R\$ 12.888,07	R\$ 517.069,44	R\$ 9.672,48	R\$ 388.059,90	0,43%
Converge	Comercial	703	34,85	0	R\$ 12.888,07	R\$ 449.149,36	R\$ 9.672,48	R\$ 337.085,93	0,38%
Converge	Comercial	704	34,85	0	R\$ 12.888,07	R\$ 449.149,36	R\$ 9.672,48	R\$ 337.085,93	0,38%
Converge	Comercial	706	28,85	0	R\$ 12.888,06	R\$ 371.820,67	R\$ 9.672,48	R\$ 279.051,05	0,31%
Converge	Comercial	712	28,85	0	R\$ 12.888,06	R\$ 371.820,67	R\$ 9.672,48	R\$ 279.051,05	0,31%
Converge	Comercial	802	40,12	0	R\$ 12.888,07	R\$ 517.069,44	R\$ 9.672,48	R\$ 388.059,90	0,43%
Converge	Comercial	805	40,12	0	R\$ 12.888,07	R\$ 517.069,44	R\$ 9.672,48	R\$ 388.059,90	0,43%
Converge	Comercial	806	28,85	0	R\$ 12.888,06	R\$ 371.820,67	R\$ 9.672,48	R\$ 279.051,05	0,31%
Converge	Comercial	903	34,85	0	R\$ 13.145,83	R\$ 458.132,20	R\$ 9.672,48	R\$ 337.085,93	0,38%
Converge	Comercial	907	28,85	0	R\$ 13.145,84	R\$ 379.257,43	R\$ 9.672,48	R\$ 279.051,05	0,31%
Converge	Comercial	908	40,12	0	R\$ 13.145,83	R\$ 527.410,68	R\$ 9.672,48	R\$ 388.059,90	0,43%
Converge	Comercial	1003	34,85	0	R\$ 13.145,83	R\$ 458.132,20	R\$ 9.672,48	R\$ 337.085,93	0,38%



Converge	Comercial	1008	40,12	0	R\$ 13.145,83	R\$ 527.410,68	R\$ 9.672,48	R\$ 388.059,90	0,43%
Converge	Comercial	1009	34,85	0	R\$ 13.145,83	R\$ 458.132,20	R\$ 9.672,48	R\$ 337.085,93	0,38%
Converge	Comercial	1311	40,12	0	R\$ 13.408,75	R\$ 537.959,04	R\$ 9.672,48	R\$ 388.059,90	0,43%
Converge	Comercial	1312	28,85	0	R\$ 13.408,75	R\$ 386.842,48	R\$ 9.672,48	R\$ 279.051,05	0,31%
Converge	Comercial	1501	28,85	0	R\$ 13.408,75	R\$ 386.842,48	R\$ 9.672,48	R\$ 279.051,05	0,31%
Converge	Comercial	1502	40,12	0	R\$ 13.408,75	R\$ 537.959,04	R\$ 9.672,48	R\$ 388.059,90	0,43%
Converge	Comercial	1503	34,85	0	R\$ 13.408,76	R\$ 467.295,16	R\$ 9.672,48	R\$ 337.085,93	0,38%
Converge	Comercial	1504	34,85	0	R\$ 13.408,76	R\$ 467.295,16	R\$ 9.672,48	R\$ 337.085,93	0,38%
Converge	Comercial	1505	40,12	0	R\$ 13.408,75	R\$ 537.959,04	R\$ 9.672,48	R\$ 388.059,90	0,43%
Converge	Comercial	1506	28,85	0	R\$ 13.408,75	R\$ 386.842,48	R\$ 9.672,48	R\$ 279.051,05	0,31%
Converge	Comercial	1512	28,85	0	R\$ 13.408,75	R\$ 386.842,48	R\$ 9.672,48	R\$ 279.051,05	0,31%
Converge	Comercial	1801	28,85	0	R\$ 13.676,92	R\$ 394.579,23	R\$ 9.672,48	R\$ 279.051,05	0,31%
Converge	Comercial	1802	40,12	0	R\$ 13.676,92	R\$ 548.717,99	R\$ 9.672,48	R\$ 388.059,90	0,43%
Converge	Comercial	1803	34,85	0	R\$ 13.676,93	R\$ 476.640,89	R\$ 9.672,48	R\$ 337.085,93	0,38%
Converge	Comercial	1804	34,85	0	R\$ 13.676,93	R\$ 476.640,89	R\$ 9.672,48	R\$ 337.085,93	0,38%
Converge	Comercial	1805	40,12	0	R\$ 13.676,92	R\$ 548.717,99	R\$ 9.672,48	R\$ 388.059,90	0,43%
Converge	Comercial	1806	28,85	0	R\$ 13.676,92	R\$ 394.579,23	R\$ 9.672,48	R\$ 279.051,05	0,31%
Converge	Comercial	1807	28,85	0	R\$ 13.676,92	R\$ 394.579,23	R\$ 9.672,48	R\$ 279.051,05	0,31%
Converge	Comercial	1808	40,12	0	R\$ 13.676,92	R\$ 548.717,99	R\$ 9.672,48	R\$ 388.059,90	0,43%
Converge	Comercial	1809	34,85	0	R\$ 13.676,93	R\$ 476.640,89	R\$ 9.672,48	R\$ 337.085,93	0,38%
Converge	Comercial	1810	34,85	0	R\$ 13.676,93	R\$ 476.640,89	R\$ 9.672,48	R\$ 337.085,93	0,38%
Converge	Comercial	1811	40,12	0	R\$ 13.676,92	R\$ 548.717,99	R\$ 9.672,48	R\$ 388.059,90	0,43%
Converge	Comercial	1812	28,85	0	R\$ 13.676,92	R\$ 394.579,23	R\$ 9.672,48	R\$ 279.051,05	0,31%
Converge	Comercial	1901	28,85	0	R\$ 13.676,92	R\$ 394.579,23	R\$ 9.672,48	R\$ 279.051,05	0,31%
Converge	Comercial	1902	42,12	0	R\$ 13.027,49	R\$ 548.717,99	R\$ 9.672,48	R\$ 407.404,86	0,46%



Converge	Comercial	1903	34,85	0	R\$ 13.676,93	R\$ 476.640,89	R\$ 9.672,48	R\$ 337.085,93	0,38%
Converge	Comercial	1904	34,85	0	R\$ 13.676,93	R\$ 476.640,89	R\$ 9.672,48	R\$ 337.085,93	0,38%
Converge	Comercial	1905	42,12	0	R\$ 13.027,49	R\$ 548.717,99	R\$ 9.672,48	R\$ 407.404,86	0,46%
Converge	Comercial	1906	28,85	0	R\$ 13.676,92	R\$ 394.579,23	R\$ 9.672,48	R\$ 279.051,05	0,31%
Converge	Comercial	1907	28,85	0	R\$ 13.676,92	R\$ 394.579,23	R\$ 9.672,48	R\$ 279.051,05	0,31%
Converge	Comercial	1908	40,12	0	R\$ 13.676,92	R\$ 548.717,99	R\$ 9.672,48	R\$ 388.059,90	0,43%
Converge	Comercial	1909	34,85	0	R\$ 13.676,93	R\$ 476.640,89	R\$ 9.672,48	R\$ 337.085,93	0,38%
Converge	Comercial	1910	34,85	0	R\$ 13.676,93	R\$ 476.640,89	R\$ 9.672,48	R\$ 337.085,93	0,38%
Converge	Comercial	1911	40,12	0	R\$ 13.676,92	R\$ 548.717,99	R\$ 9.672,48	R\$ 388.059,90	0,43%
Converge	Comercial	1912	28,85	0	R\$ 13.676,92	R\$ 394.579,00	R\$ 9.672,48	R\$ 279.051,05	0,31%
Total			9.401,23			118.416.118,96		89.484.383,67	100,00%

Unidades Aprovadas - Substituição

Empreendimento	Tipo	Unidade	Área Priv. (m²)	Vagas	Preço/m² Tabela	Preço Unid Tabela	Preço Unid Tabela	Preço/m² CRI (Garantia)	Preço Unid CRI (Garantia)
Provenance	Residencial	103	128,8	2	R\$ 7.085,05	R\$ 912.554,78	R\$ 912.554,78	R\$ 6.618,80	R\$ 852.501,44
Provenance	Residencial	141	128,8	3	R\$ 8.192,54	R\$ 1.055.199,59	R\$ 1.055.199,59	R\$ 6.618,80	R\$ 852.501,44
Provenance	Residencial	161	128,8	3	R\$ 8.274,47	R\$ 1.065.751,92	R\$ 1.065.751,92	R\$ 6.618,80	R\$ 852.501,44
Provenance	Residencial	163	128,8	3	R\$ 7.671,42	R\$ 988.078,86	R\$ 988.078,86	R\$ 6.618,80	R\$ 852.501,44
Provenance	Residencial	171	128,8	3	R\$ 8.274,47	R\$ 1.065.751,92	R\$ 1.065.751,92	R\$ 6.618,80	R\$ 852.501,44
Provenance	Residencial	181	128,8	3	R\$ 8.357,21	R\$ 1.076.408,84	R\$ 1.076.408,84	R\$ 6.618,80	R\$ 852.501,44
Provenance	Residencial	183	128,8	3	R\$ 7.748,13	R\$ 997.959,72	R\$ 997.959,72	R\$ 6.618,80	R\$ 852.501,44
Provenance	Residencial	184	128,8	3	R\$ 7.748,13	R\$ 997.959,72	R\$ 997.959,72	R\$ 6.618,80	R\$ 852.501,44
Provenance	Residencial	191	128,8	3	R\$ 8.357,21	R\$ 1.076.408,84	R\$ 1.076.408,84	R\$ 6.618,80	R\$ 852.501,44
Provenance	Residencial	192	128,8	3	R\$ 8.357,21	R\$ 1.076.408,84	R\$ 1.076.408,84	R\$ 6.618,80	R\$ 852.501,44



Provenance	Residencial	193	128,8	3	R\$ 7.748,13	R\$ 997.959,72	R\$ 997.959,72	R\$ 6.618,80	R\$ 852.501,44
Provenance	Residencial	194	128,8	3	R\$ 7.748,13	R\$ 997.959,72	R\$ 997.959,72	R\$ 6.618,80	R\$ 852.501,44
Provenance	Residencial	202	128,8	3	R\$ 8.440,79	R\$ 1.087.173,78	R\$ 1.087.173,78	R\$ 6.618,80	R\$ 852.501,44
Provenance	Residencial	203	128,8	3	R\$ 7.825,62	R\$ 1.007.939,35	R\$ 1.007.939,35	R\$ 6.618,80	R\$ 852.501,44
Provenance	Residencial	204	128,8	3	R\$ 7.825,62	R\$ 1.007.939,35	R\$ 1.007.939,35	R\$ 6.618,80	R\$ 852.501,44
Provenance	Residencial	211	128,8	3	R\$ 8.440,79	R\$ 1.087.173,78	R\$ 1.087.173,78	R\$ 6.618,80	R\$ 852.501,44
Provenance	Residencial	212	128,8	3	R\$ 8.440,79	R\$ 1.087.173,78	R\$ 1.087.173,78	R\$ 6.618,80	R\$ 852.501,44
Provenance	Residencial	213	128,8	3	R\$ 7.825,62	R\$ 1.007.939,35	R\$ 1.007.939,35	R\$ 6.618,80	R\$ 852.501,44
Provenance	Residencial	214	128,8	3	R\$ 7.825,62	R\$ 1.007.939,35	R\$ 1.007.939,35	R\$ 6.618,80	R\$ 852.501,44
Provenance	Residencial	222	128,8	4	R\$ 8.916,62	R\$ 1.148.460,50	R\$ 1.148.460,50	R\$ 6.618,80	R\$ 852.501,44
Provenance	Residencial	223	128,8	4	R\$ 8.266,77	R\$ 1.064.760,43	R\$ 1.064.760,43	R\$ 6.618,80	R\$ 852.501,44
Provenance	Residencial	224	128,8	4	R\$ 8.266,77	R\$ 1.064.760,43	R\$ 1.064.760,43	R\$ 6.618,80	R\$ 852.501,44
Provenance	Residencial	231	128,8	4	R\$ 8.916,62	R\$ 1.148.460,50	R\$ 1.148.460,50	R\$ 6.618,80	R\$ 852.501,44
Provenance	Residencial	232	128,8	4	R\$ 8.916,62	R\$ 1.148.460,50	R\$ 1.148.460,50	R\$ 6.618,80	R\$ 852.501,44
Provenance	Residencial	233	128,8	4	R\$ 8.266,77	R\$ 1.064.760,43	R\$ 1.064.760,43	R\$ 6.618,80	R\$ 852.501,44
Provenance	Residencial	234	128,8	4	R\$ 8.266,77	R\$ 1.064.760,43	R\$ 1.064.760,43	R\$ 6.618,80	R\$ 852.501,44
Provenance	Residencial	241	247,39	4	R\$ 7.799,08	R\$ 1.929.414,45	R\$ 1.929.414,45	R\$ 6.618,80	R\$ 1.637.424,93
Provenance	Residencial	242	247,39	4	R\$ 7.799,08	R\$ 1.929.414,45	R\$ 1.929.414,45	R\$ 6.618,80	R\$ 1.637.424,93
Provenance	Residencial	243	247,39	4	R\$ 7.230,69	R\$ 1.788.799,59	R\$ 1.788.799,59	R\$ 6.618,80	R\$ 1.637.424,93
Provenance	Residencial	244	247,39	4	R\$ 7.230,69	R\$ 1.788.799,59	R\$ 1.788.799,59	R\$ 6.618,80	R\$ 1.637.424,93
Provenance	Residencial	71	145,02	3	R\$ 7.418,18	R\$ 1.075.784,63	R\$ 1.075.784,63	R\$ 6.618,80	R\$ 959.858,38
Provenance	Residencial	71	145,02	3	R\$ 7.418,18	R\$ 1.075.784,63	R\$ 1.075.784,63	R\$ 6.618,80	R\$ 959.858,38
Total Substituição			4.628,40			36.894.101,77	36.894.101,77		30.634.453,92