

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DE  
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
DA 250ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DA**



**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

*Companhia Aberta*

CNPJ/ME nº 08.769.451/0001-08

08 de julho de 2021

## **TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 250ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

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

**I. VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, nova denominação da Isec Securitizadora S.A., sociedade por ações, registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), 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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizadora");

E, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 10, inciso IV, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 ("Lei nº 9.514/97") e da Resolução CVM nº 17/21:

**II. SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, atuando por meio de sua filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, conjunto 1.401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário");

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 250ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização* ("Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme abaixo definidos) aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 250ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514/97, a Instrução da CVM nº 414, a Instrução da CVM nº 476, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

### **CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES**

**1.1. Definições:** Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

**1.1.1.** Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos da Operação (abaixo definido); e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

“ <u>Adquirentes</u> ”:	São as pessoas físicas e/ou jurídicas que adquiriram ou que irão adquirir as unidades autônomas integrantes do Empreendimento Imobiliário, por meio dos Contratos Imobiliários e são ou serão, por conseguinte, devedoras dos Créditos Cedidos Fiduciariamente;
“ <u>Agente de Medição</u> ”:	<b>CAPITAL FINANCE CONSULTORES LTDA</b> , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Luís Antônio, nº 2.344, conjunto 53, bairro Jardim Paulista, CEP 01402-000, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 07.022.658/0001-43;
“ <u>Agente de Monitoramento</u> ”:	A <b>MAXIMUS SERVICER ASSESSORIA E CONSULTORIA EM CRÉDITO IMOBILIÁRIO LTDA.</b> , com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48,1º andar CJ 11, Itaim Bibi, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/ME nº 27.894.972/0001-23, que atuará no acompanhamento da gestão dos Créditos Cedidos Fiduciariamente;
“ <u>Agente Fiduciário</u> ” ou “ <u>Instituição Custodiante</u> ”:	A <b>SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , acima qualificada;
“ <u>Alienação Fiduciária de Imóvel</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.1, “d” deste Termo;
“ <u>Alienação Fiduciária de Ações</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.1, “b” deste Termo;
“ <u>Amortização Extraordinária Compulsória</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Sétima deste Termo;
“ <u>ANBIMA</u> ”:	<b>ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS</b> , associação privada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, à Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.271.171/0007-62;
“ <u>Assembleia Geral de Titulares de CRI</u> ”:	Assembleia geral de titulares de CRI a ser realizada em conformidade com a Cláusula Décima Terceira deste Termo de Securitização;

“ <u>Aval</u> ”:	O aval prestado pela Gafisa, no âmbito da CCB;
“ <u>Ordem(ns) de Investimento(s)</u> ”:	As ordens de investimento dos CRI, por meio dos quais os investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta;
“ <u>B3</u> ”:	A <b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3</b> , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01010-901;
“ <u>CCB</u> ”:	A Cédula de Crédito Bancário nº 51500044-2 – Financiamento Imobiliário, emitida pela Devedora em favor do Credor Original, no valor de R\$80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) por meio da qual o Credor Original concedeu financiamento imobiliário à Devedora;
“ <u>CCI</u> ”:	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural, emitida pela Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, representativa dos Créditos Imobiliários;
“ <u>Cessão Fiduciária</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.1, “c” deste Termo;
“ <u>CETIP21</u> ”:	O CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
“ <u>CNPJ/ME</u> ”:	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
“ <u>CPF/ME</u> ”:	Cadastro Nacional da Pessoa Física do Ministério da Economia;
“ <u>Código Civil</u> ”:	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;
“ <u>Código de Processo Civil</u> ”:	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015;
“ <u>Condições Precedentes</u> ”:	São as Condições Precedentes Primeira Integralização e as

Condições Precedentes Integralizações Subsequentes, quando denominadas em conjunto;

“Condições Precedentes Primeira Integralização”:

São as condições previstas na Cláusula 2.2. da CCB, as quais deverão ser atendidas, de forma cumulativa, para que o pagamento da primeira parcela do Valor de Cessão seja realizado e o valor da Primeira Integralização líquido dos descontos previstos na Cláusula 2.1.2 da CCB seja disponibilizado à Devedora;

“Condições Precedentes Integralizações Subsequentes”:

São as condições previstas na Cláusula 2.3. da CCB, as quais deverão ser atendidas, de forma cumulativa, a cada nova integralização, para que as demais parcelas do Valor de Cessão sejam pagas e o valor das Integralizações Subsequentes, conforme definido na Cláusula 2.1 da CCB, sejam disponibilizados à Devedora;

“Conta de Livre Movimentação”:

A conta corrente nº 14162-4, agência 2798, Banco Itaú (341), de titularidade da Devedora;

“Conta do Patrimônio Separado”:

A conta corrente nº 3308-1, agência nº 3395-2, mantida junto ao Banco Bradesco S.A. (237), vinculada à presente Emissão, de titularidade da Emissora;

“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”:

O *“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”*, a ser celebrado, entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária;

“Contrato de Alienação Fiduciária de Ações”:

O *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças”*, celebrado, nesta data, entre a Gafisa, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente;

“Contrato de Cessão”:

O *“Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”*, celebrado, nesta data, entre o Credor Original, na qualidade de cedente, a Emissora, na qualidade de cessionária, a Gafisa e a Devedora, na qualidade de intervenientes anuentes, por meio do qual a totalidade dos Créditos Imobiliários foram cedidos pelo Credor Original à Securitizadora;

“Contrato de Cessão Fiduciária”:

O *“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”*, celebrado, nesta data, entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária;

“Contrato de Distribuição”:

O *“Instrumento Particular de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Distribuição da 250ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização”*, a ser celebrado entre a Emissora, na qualidade de Distribuidor, e a Devedora, por meio do qual a Emissora foi contratado para realizar a distribuição pública, com esforços restritos de colocação, junto a investidores profissionais, dos CRI, nos termos da Instrução CVM nº 476;

“Contrato de Monitoramento”:

O *“Contrato de Prestação de Serviços de Auditoria Imobiliária e Monitoramento de Créditos Imobiliários - Servicer”*, a ser celebrado entre a Securitizadora, a Devedora e o Agente de Monitoramento;

“Contratos Imobiliários”:

Cada *“Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outros Pactos”*, por meio do qual os Adquirentes adquiriram ou irão adquirir da Devedora, unidades autônomas integrantes do Empreendimento Imobiliário;

“Créditos Cedidos Fiduciariamente”:

Os direitos creditórios de titularidade da Devedora decorrentes (i) da comercialização das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Imobiliário comercializadas até a presente data e formalizadas por meio de cada Contrato Imobiliário; e (ii) da alienação (a) das Unidades Autônomas em Estoque e (b) das unidades imobiliárias integrantes do Empreendimento Imobiliário, cujos Contratos Imobiliários venham a ser objeto de distrato;

“Créditos Imobiliários”:

Os direitos de crédito decorrentes da CCB, com valor total de principal de R\$80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), acrescido de juros remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais

previstos e relacionados à CCB;

- “Distribuidor”:  
A **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, acima qualificada;
- “Credor Original”:  
A **COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI – CHP**, instituição financeira, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2.955, conjunto 501, Centro, CEP 90.560-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.282.093/0001-50;
- “CRI”:  
Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 250ª Série da 4ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 8º da Lei nº 9.514/97;
- “CRI em Circulação”, para fins de quórum:  
Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora ou detidos pela Gafisa e/ou pela Devedora, bem como os de titularidade de sociedades por elas controladas ou controladoras, bem como dos seus diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges;
- “CVM”:  
A Comissão de Valores Mobiliários, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei n.º 6.385, de 07 de dezembro de 1976, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, n.º 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 29.507.878/0001-08;
- “Data de Emissão”:  
08 de julho de 2021;
- “Data da Primeira Integralização”:  
A data em que irá ocorrer a primeira integralização dos CRI, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3;
- “Data de Pagamento”:  
Cada data de pagamento da amortização do CRI e dos Juros Remuneratórios, conforme Anexo II deste Termo de Securitização;
- “Data de Vencimento Final”:  
24 de dezembro de 2024;
- “Devedora”:  
**APOGEE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, sociedade

anônima fechada, com sede social na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Jose Silva de Azevedo Neto, 200, Bloco 3, Sala 401, Barra da Tijuca, CEP 22775-056, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.984.072/0001-60;

“Dia(s) Útil(eis)”: qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado como nacional na República Federativa do Brasil.

“Documentos da Operação”: Os documentos que integram a Emissão, quais sejam **(i)** a CCB; **(ii)** o Contrato de Cessão; **(iii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iv)** o presente Termo de Securitização; **(v)** o Contrato de Cessão Fiduciária; **(vi)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; **(vii)** Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; **(viii)** o Contrato de Monitoramento; **(ix)** o Contrato de Distribuição; **(x)** o “*Instrumento Particular de Prestação de Serviços*”, a ser celebrado entre a **CAPITAL FINANCE CONSULTORES LTDA**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.022.658/0001-43, a Securitizadora e a Devedora; e os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem a Operação de Securitização e que venham a ser celebrados;

“Emissão”: A 250ª Série da 4ª Emissão de CRI da Emissora;

“Empreendimento Imobiliário”\_ou “Imóvel”: Empreendimento denominado “*Empreendimento Cyano*”, localizado na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Lúcio Costa, depois do nº 4216, CEP 22620-172, Jacarepaguá, cuja incorporação encontra-se registrada no R. 27 do Registro Anterior, nº 14.753 e transportada à Av. 05 da Matrícula nº 454.655, do 9º Ofício de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, em 25 de janeiro de 2010 ;

“Escritura de Emissão de CCI”: A *Escritura Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real, sob Forma Escritural*, celebrada, nesta data, pela Emissora, Gafisa e a Instituição Custodiante, por meio da qual a Emissora emitiu a CCI;

“Escriturador”: O **BANCO BRADESCO S.A.**, instituição financeira privada, com sede na Cidade de Osasco, estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 60.746.948/0001-12, ou outra instituição financeira que venha substituí-lo nessa função, contratado pela Emissora para

operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI;

“Eventos de Vencimento Antecipado”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 10.1 da CCB;

“Fundo de Despesas”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.8.1 deste Termo de Securitização;

“Fundo de Reserva”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.8.1.1 deste Termo de Securitização;

“Garantias”:

O Aval, a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Ações, a Alienação Fiduciária de Imóvel, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, quando denominados em conjunto;

“Gafisa”:

**GAFISA S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 1.830, conjunto 32, 3º andar, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-900, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.545.826/0001-07;

“IGP-M”:

Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“FGV”);

“IPCA/IBGE”:

Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

“Instrução CVM nº 414”:

Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004 que dispõe sobre o registro de companhia aberta para companhias securitizadoras de créditos imobiliários e de oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários;

“Instrução CVM nº 476”:

Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 que regula as ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos e a negociação desses valores mobiliários nos mercados regulamentados;

“Investidores Profissionais”:

significa a expressão definida no artigo 11 da Resolução CVM nº 30/21;

- “Investidores Qualificados”: Significa a expressão definida no artigo 12 da Resolução CVM nº 30/21;
- “JUCESP”: Junta Comercial do Estado de São Paulo;
- “Juros Remuneratórios”: juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI publicada pela B3, acrescida de sobretaxa (spread) de 5,00% (cinco inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado conforme previsto neste Termo de Securitização;
- “Lei nº 6.404/76”: Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 que dispõe sobre as sociedades por ações;
- “Lei nº 9.514/97”: Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências;
- “Lei nº 10.931/04”: Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, letra de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;
- “MDA”: MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária, administrado e operacionalizado pela B3;
- “Obrigações Garantidas”: A obrigação de pagamento de da CCB, incluindo todos os seus acessórios, juros remuneratórios, encargos, penalidades, as despesas com a excussão das Garantias, honorários advocatícios, os custos ordinários, inclusive com os prestadores de serviços, e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados na CCB e nos demais Documentos da Operação, bem como quaisquer obrigações pecuniárias ou não, incorridas para a plena satisfação e integral recebimento dos Créditos Imobiliários nas condições constantes na CCB e nos demais Documentos da Operação;
- “Oferta”: Os CRI serão objeto de oferta pública e distribuídos com esforços restritos, em conformidade com a Instrução CVM

nº 476, estando, portanto, automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida Instrução;

“Patrimônio Separado”:

O patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, pela Conta do Patrimônio Separado e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97: (i) constituem patrimônio destacado do patrimônio da Emissora; (ii) serão mantidos apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate da totalidade dos CRI; (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, inclusive tributos de qualquer natureza, vigentes ou que venham a ser instituídos ao longo do prazo do CRI, que tenham como base de cálculo eventuais ganhos apurados pelo Patrimônio Separado; (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora; (v) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e (vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados;

“Prazo de Colocação”:

O prazo de até 6 (seis) meses contados da data de envio do comunicado de início a ser enviado à CVM, nos termos do artigo 7-A da Instrução CVM nº 476 (“Comunicado de Início”), podendo a exclusivo critério do Distribuidor ser prorrogado, limitado a 24 (vinte e quatro) meses contados do envio do respectivo Comunicado de Início, dentro do qual deverá ocorrer a colocação da totalidade dos CRI junto aos investidores;

“Primeira Integralização”:

A primeira parcela do Valor de Cessão, no valor de R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), a ser retida na Conta do Patrimônio Separado, observada a retenção e dedução dos valores indicados no Contrato de Cessão, a ser integralizada em até 02 (dois) Dias Úteis contados da data do atendimento da totalidade das Condições Precedentes Primeira Integralização;

“Razão Mínima de Garantia”: É a razão descrita na Cláusula 7.1 da CCB;

“ <u>Regime Fiduciário</u> ”:	O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, sobre a Conta do Patrimônio Separado e sobre as Garantias, nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514/97;
“ <u>Relatório de Medição</u> ”:	Relatório elaborado pelo Agente de Medição, que deverá ser disponibilizado à Emissora até o dia 20 (vinte) de cada mês ou no Dia Útil imediatamente subsequente caso não seja um Dia Útil, contendo, além de relatório detalhado acerca do avanço físico e financeiro das obras do Empreendimento Imobiliário, a projeção de custos a serem incorridos pela Devedora para a execução do restante das obras do Empreendimento Imobiliário, inclusive projeção específica de custos para o mês e para o quadrimestre imediatamente posterior à respectiva Data de Medição, sendo que referidas projeções deverão contemplar o reajuste pelo Índice Nacional de Custo de Construção do Mercado, publicado pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas (“ <u>INCC-M</u> ”);
“ <u>Resolução CVM nº 17/21</u> ”	Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário e revoga a Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016.
“ <u>Resolução CVM nº 30/21</u> ”	Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
“ <u>Securitizadora</u> ” ou “ <u>Emissora</u> ”:	<b>VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b> , acima qualificada;
“ <u>Termo de Securitização</u> ”:	Significa o presente termo de securitização referente à emissão dos CRI;
“ <u>Titulares dos CRI</u> ”:	Os detentores dos CRI;
“ <u>Unidades Autônomas em Estoque</u> ” ou “ <u>Imóveis Alienados Fiduciariamente</u> ”:	As futuras unidades autônomas do Empreendimento Imobiliário em estoque, indicadas no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis;
“ <u>Valor de Cessão</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.8 deste Termo de Securitização; e

“Valor Nominal Unitário”: Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula ~~3.13.1~~ deste Termo de Securitização.

**1.2.** Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade e/ou acréscimo aos valores a serem pagos.

## **CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**2.1.** Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, cedidos à Emissora pelo Credor Original, nos termos do Contrato de Cessão, aos CRI da 250ª Série da 4ª Emissão da Emissora, conforme características descritas na Cláusula 3.1 abaixo.

**2.2.** Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, de sua titularidade, com saldo devedor total de R\$80.000.000,00](oitenta milhões de reais), na Data de Emissão.

**2.2.1.** O Regime Fiduciário instituído pela Emissora por meio do presente Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04, através da declaração contida no Anexo VI deste Termo de Securitização.

**2.3.** Características dos Créditos Imobiliários: As características dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, vinculados a este Termo de Securitização, estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo I deste Termo de Securitização.

**2.4.** Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pela CCI estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela Emissora em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado:

- (a)** constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (b)** permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

- (c)** destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, incluindo, mas sem se limitar a **(i)** emolumentos da B3 relativos tanto às CCI quanto aos CRI; **(ii)** remuneração da Emissora pela estruturação da Oferta; **(iii)** remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; **(iv)** remuneração e eventuais reembolsos de despesas devidos ao Agente Fiduciário; **(v)** despesas relativas a registro de ativos nos sistemas da B3, e atualização da classificação de risco dos CRI, se houver; e **(vi)** averbações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso;
- (d)** estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (e)** não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (f)** somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

**2.5.** A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

**2.6.** A CCI representativa dos Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma escritural pela Emissora e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se custodiada pela Instituição Custodiante, tendo sido a CCI devidamente registrada na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

**2.7.** Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o cálculo e envio de informação à Devedora previamente às suas datas de vencimento quanto ao valor das parcelas brutas decorrentes da CCB, bem como o saldo devedor atualizado da CCB, além do recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI na Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação.

**2.8.** Valor de Cessão: O valor de cessão a ser pago pela cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários no âmbito do Contrato de Cessão, observados os procedimentos estabelecidos no Contrato de Cessão e na CCB é de R\$80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) ("Valor de

Cessão”).

**2.8.1.** A liberação do Valor de Cessão será realizada nos termos do Contrato de Cessão e da CCB, sendo certo que do valor da Primeira Integralização, deverá ser:

- (i) (a) retido o montante de R\$180.000,00 (cento e oitenta mil reais) para composição do fundo de despesas (“Valor Inicial do Fundo de Despesas”), sendo certo que referido valor deverá permanecer retido na Conta do Patrimônio Separado, até a integral liquidação das Obrigações Garantidas e poderá ser utilizado pela Securitizadora, a qualquer momento, para o pagamento das despesas decorrentes da Operação de Securitização (“Fundo de Despesas”);
- (ii) descontado o valor de R\$238.870,76 (duzentos e trinta e oito mil, oitocentos e setenta reais e setenta e seis centavos) para o pagamento das despesas *flat* previstas no Anexo II da CCB;
- (iii) retido o montante de R\$300.000,00 (trezentos mil reais) para composição do fundo de reserva (“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”), sendo certo que referido valor deverá permanecer retido na Conta do Patrimônio Separado, até a integral liquidação das Obrigações Garantidas e poderá ser utilizado pela Securitizadora, a qualquer momento, para o pagamento de qualquer das Obrigações Garantidas em caso de inadimplemento nas datas em que são devidas (“Fundo de Reserva”)

**2.8.2.** O Valor Líquido do Crédito originado de cada Integralização dos CRI permanecerá retido na Conta do Patrimônio Separado, e somente será liberado à Devedora conforme disposto na CCB.

**2.8.3.** Caso, por qualquer motivo, o Fundo de Reserva fique abaixo do Valor Mínimo do Fundo de Reserva e/ou o Fundo de Despesas fique abaixo de R\$40.000,00 (quarenta mil reais) (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”), o Valor Mínimo do Fundo de Reserva e o Valor Inicial do Fundo de Despesas deverão ser recompostos com os Créditos Cedidos Fiduciariamente, observada a Ordem de Pagamentos, ou caso não haja recursos suficientes decorrentes dos Créditos Cedidos Fiduciariamente na Conta do Patrimônio Separado, prioritariamente, com recursos decorrentes das Integralizações Subsequentes ou por aporte direto da Devedora, com recursos próprios, em até 03 (três) Dias Úteis após solicitação da Securitizadora, obrigatoriamente mediante TED (Transferência Eletrônica Disponível) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes, na Conta do Patrimônio Separado, sob pena de vencimento antecipado da CCB.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA RESTRITA**

**3.1.** Características dos CRI: Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos

Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:

- (a) **Emissão:** 4ª;
- (b) **Séries:** 250ª;
- (c) **Quantidade de CRI:** 80.000 (oitenta mil);
- (d) **Valor Global da Emissão:** R\$80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), na Data de Emissão;
- (e) **Valor Nominal Unitário:** R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (f) **Data de Emissão:** 08 de julho de 2021;
- (g) **Prazo de vencimento:** 1.265 (mil, duzentos e sessenta e cinco) dias, vencendo-se, portanto em 24 de dezembro de 2024;
- (h) **Atualização Monetária:** não há;
- (i) **Juros Remuneratórios:** juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI publicada pela B3, acrescida de sobretaxa (spread) de 5,00% (cinco inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado conforme previsto neste Termo de Securitização;
- (j) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização:** Pagamento de Juros Remuneratórios e amortização do principal conforme tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;
- (k) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:** de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;
- (l) **Regime Fiduciário:** Sim;
- (m) **Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** B3;
- (n) **Local de Emissão:** São Paulo/SP;
- (o) **Garantias:** O Aval, a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Ações, a Alienação Fiduciária de Imóvel, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva;

- (p) Coobrigação da Emissora:** não há;
- (q) Carência:** de 24 (vinte e quatro meses) contados da Data da Primeira Integralização;
- (r) Forma:** escritural.

**3.1.1.** Aprovação societária da Emissora: A presente Emissão e a Oferta Restrita foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em Reunião de Conselho de Administração da Emissora, realizada em 04 de março de 2021, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão de 15 de abril de 2021, sob o nº 170.414/21-8 e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal "O Dia SP" na edição de 29 de abril de 2021, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio pela Emissora, até o limite de R\$80.000.000.000,00 (oitenta bilhões de reais).

**3.2.** Depósito dos CRI: Os CRI serão depositados: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio da CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira das negociações e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

**3.3.** Oferta dos CRI: Os CRI serão objeto de distribuição pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476, com a intermediação do Distribuidor, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM nº 476, em regime de melhores esforços.

**3.4.** A Oferta dos CRI será realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476.

**3.4.1.** Tendo em vista que a Securitizadora não é associada à Associação das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA") ou aderente ao *Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários* ("Código ANBIMA"), o registro da Emissão na ANBIMA fica automaticamente dispensado.

**3.4.2.** Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476, os CRI objeto da Oferta serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. De acordo com os termos da Instrução CVM nº 476, o Distribuidor deverá manter lista de relação com a identificação dos Investidores Profissionais consultados, identificando aqueles que efetivamente subscreveram os CRI.

**3.4.3.** Os CRI serão subscritos por meio do envio das Ordens de Investimento e serão integralizados no ato de subscrição, pelos Investidores Profissionais, devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração atestando que:

- a) está ciente de que a Oferta não foi registrada na CVM;
- b) concorda e está ciente de todos os termos e condições previstos nos dos Documentos da Operação;
- c) está ciente de que o CRI ofertado está sujeito às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476; e
- d) é Investidor Profissional, nos termos do artigo 11 da Instrução CVM nº 30/21.

**3.5.** Início da Distribuição dos CRI: O início da distribuição pública dos CRI deverá ser informado pelo Distribuidor à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da primeira procura a potenciais investidores e, nos termos do §1º do artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476, a comunicação de que trata esta Cláusula deverá ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações constantes do Anexo 7-A da Instrução CVM nº 476, exceto se de outra forma vier a ser orientado pela CVM.

**3.6.** Encerramento da Distribuição dos CRI: A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, ou ao final do Prazo de Colocação, o que ocorrer primeiro, devendo o Distribuidor enviar o comunicado de encerramento à CVM no prazo legal, conforme previsto na Cláusula 3.6.2 deste Termo de Securitização.

**3.6.1.** Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476, em até 5 (cinco) dias corridos contados do encerramento da Oferta, o Distribuidor deverá realizar a comunicação de encerramento da Oferta à CVM, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou, caso este meio esteja indisponível, por meio de protocolo em qualquer dos endereços da CVM na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, ou na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro.

**3.6.2.** Caso a Oferta não seja encerrada dentro de 06 (seis) meses da data de seu início, o Distribuidor deverá realizar a comunicação prevista na Cláusula 3.6.2 deste Termo de Securitização com os dados disponíveis à época, complementando-o semestralmente até o seu encerramento.

**3.7.** Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários: **(i)** apenas entre Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM nº 30/21 (Investidores

Qualificados”); e **(ii)** depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição pelos Investidores Profissionais (“Período de Restrição”), conforme disposto, respectivamente, nos artigos 15 e 13 da Instrução CVM nº 476, observado, ainda, o cumprimento, pela Emissora, das obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476. Após o Período de Restrição, observado o disposto na Instrução CVM nº 476, os CRI poderão ser negociados entre Investidores Qualificados nos mercados de balcão organizado.

**3.7.1.** Observadas as restrições de negociação acima, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM, nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385/76 e da Instrução CVM nº 400.

**3.8.** Declarações: Para fins de atender o disposto no item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, seguem como Anexo III, Anexo IV, Anexo V e Anexo VI ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pela Emissora, pelo Distribuidor, pelo Agente Fiduciário e pela Instituição Custodiante.

#### **CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI**

**4.1.** Subscrição dos CRI: Os CRI serão subscritos por meio do envio de Ordem de Investimento pelo(s) Investidor(es) Profissional(is).

**4.2.** Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada, em moeda corrente nacional, conforme Chamadas de Integralização. O preço de integralização será equivalente ao Valor Nominal Unitário dos CRI na Data da Primeira Integralização, e, após a Data da Primeira Integralização, o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido do Juros Remuneratórios, *pro rata temporis*, desde a Data da Primeira Integralização até a data de sua efetiva integralização, e reduzido de eventuais amortizações que possam vir a ocorrer durante esse período. O preço de integralização poderá ser acrescido de eventual ágio ou deságio, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada data de integralização. A integralização dos CRI será realizada via B3.

**4.2.1.** Os CRI serão subscritos por meio do envio de Ordem de Investimento, na qual o(s) investidor(es) subscreverá(ão) a totalidade dos CRI e formalizará(ão) a sua adesão a todos os termos e condições da Oferta. Os CRI serão integralizados em até 04 (quatro) Dias Úteis contados de cada correspondência lhe encaminhada pela Securitizadora, informando a correspondente quantidade de CRI e valor a ser valor integralizado, mediante o cumprimento das Condições Precedentes em cada uma das integralizações nos termos previstos na Cláusula 2.1 e seguintes da CCB (“Chamadas de Integralização”).

**4.2.2.** Os montantes decorrentes das integralizações dos CRI serão utilizados para pagamento do Valor de Cessão, sendo certo que na primeira integralização dos CRI serão descontados os

valores indicados na Cláusula 2.8.1 acima.

**4.3. Titularidade dos CRI:** A titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular e emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, serão admitidos extratos emitidos pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

## **CLÁUSULA QUINTA – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DOS CRI**

**5.1. Destinação dos recursos:** Os recursos líquidos oriundos dos CRI serão destinados para a construção e desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário ("Despesas Futuras"), conforme Cronograma Indicativo constante do Anexo IX do presente Termo de Securitização ("Cronograma Indicativo").

**5.2.** A comprovação das Despesas Futuras, será realizada, semestralmente, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, a partir da Data de Emissão, até o último Dia Útil dos meses de julho e janeiro, sendo a primeira comprovação em julho, por meio do relatório de destinação de recursos, a ser elaborado na forma do Anexo X do presente Termo de Securitização, descrevendo os valores e percentuais do Valor Líquido do Crédito destinados ao Empreendimento Imobiliário, acompanhado de cópia dos respectivos termos de quitação, extratos comprovando as transações bancárias e/ou comprovantes de pagamento, contratos e as notas fiscais (no formato "XML" de autenticação das notas fiscais), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos e cópia do cronograma físico e financeiro das obras do Empreendimento Imobiliário, para fins de caracterização dos recursos oriundos da CCB. Adicionalmente, a Devedora, desde já, autoriza a Securitizadora e o Agente Fiduciário a fiscalizarem, a qualquer tempo, por força de uma solicitação a estes expedidas por órgãos públicos, a aplicação dos recursos obtidos pela Devedora por meio da CCB, diretamente ou por meio de empresas contratadas.

**5.2.1.** O Cronograma Indicativo é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo, não será necessário aditar este Termo de Securitização. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

**5.3.** A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os titulares de CRI, o Agente Fiduciário dos CRI e o Credor Original por todos e quaisquer prejuízos, danos diretos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios, excluindo lucros cessantes) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da CCB de forma diversa da estabelecida nesta cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos titulares

de CRI ou do Agente Fiduciário dos CRI. O valor da indenização prevista nesta cláusula está limitado, em qualquer circunstância ao valor total da emissão dos CRI, acrescido (i) da Remuneração da CCB calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e (ii) dos encargos moratórios, caso aplicável.

**5.4** Na hipótese de a Devedora não utilizar os recursos exclusivamente conforme a destinação prevista na cláusula 5.1 acima, ou caso, a critério do Credor Original e/ou da Securitizadora a documentação apresentada pela Devedora não comprove tal destinação, a Devedora responderá por todos os tributos e encargos, inclusive moratórios, que vierem a incidir sobre o crédito, especialmente, mas não se limitando, ao IOF, devidamente corrigido e acrescido dos encargos incidentes, que deverá ser pago pela Devedora ao Credor Original e/ou à Securitizadora, conforme o caso, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, a contar de solicitação por escrito do Credor Original e/ou da Securitizadora nesse sentido, conforme o caso.

**5.5** A Devedora obriga-se, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar, defender, eximir, manter indene e reembolsar o Credor Original e/ou a Securitizadora em relação ao pagamento de IOF que venha a ser cobrado, nos termos da legislação vigente, com os devidos acréscimos legais, incluindo, mas não se limitando, a multas e/ou demais encargos, caso (i) os recursos não sejam destinados ao desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, nos termos da CCB e deste Termo de Securitização; ou (ii) as autoridades competentes entendam que o Empreendimento Imobiliário não se enquadra, por qualquer motivo, nas hipóteses previstas no Decreto nº 6.306/2007. Sem prejuízo do disposto nesta cláusula, a Devedora se responsabiliza, de forma irrevogável e irretratável, por todos os custos efetivamente incorridos pelo Credor Original ou pela Securitizadora em função de questionamento por parte de quaisquer autoridades fiscais, administrativas e/ou judiciais, que deverão ser informados à Devedora em até 2 (dois) dias úteis a contar do seu recebimento pelo Credor Original ou pela Securitizadora, conforme o caso.

**5.6** A Devedora, desde já autoriza o Credor Original, a Securitizadora e ainda o Agente Fiduciário, a seu exclusivo critério, a fiscalizar a aplicação dos recursos obtidos pela Devedora por meio da CCB, diretamente ou por meio de empresas contratadas, a qualquer tempo, mesmo após a quitação integral da CCB, até o exaurimento do prazo prescricional para cobrança e recolhimento do IOF, nos termos das leis tributárias aplicáveis.

**5.7.** Adicionalmente, a Devedora se obriga a apresentar quaisquer documentos adicionais que venham a ser solicitados pelo Credor, pelo Agente Fiduciário ou pela Securitizadora para esclarecimentos e/ou comprovação da destinação de recursos prevista acima, com pelo menos 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência do prazo demandado pela autoridade competente ou em prazo inferior que venha a ser concedido pela autoridade ou autarquia reguladora, o qual será de conhecimento da Devedora por meio de comunicação enviada pelo Credor, pelo Agente Fiduciário ou pela Securitizadora, de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pelo Credor, pelo Agente

Fiduciário e/ou pela Securitizadora de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, autorreguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais.

**5.8.** Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, que determina que em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

**5.9.** O descumprimento das obrigações dispostas na presente Cláusula resultará no vencimento antecipado da CCB, na forma prevista em sua Cláusula 10.

**5.10.** O Agente Fiduciário deverá tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da destinação de recursos aqui estabelecida.

**5.11.** Qualquer eventual alteração com relação ao Empreendimento dependerá de prévia e expressa aprovação por parte dos titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI e deverá ser procedida de aditamento à CCB, à este Termo de Securitização, bem como a qualquer outro Documento da Operação que se faça necessário.

## **CLÁUSULA SEXTA – CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI**

**6.1** Forma de Pagamento dos CRI: A amortização do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI e os Juros Remuneratórios serão pagos, na Conta do Patrimônio Separado, nas Datas de Pagamento e demais condições especificadas no Anexo II deste Termo de Securitização.

**6.2** Juros Remuneratórios CRI. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de 1 (um) dia, *over* extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. Os Juros Remuneratórios serão calculadas e divulgadas pela B3 no informativo Diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida de *spread* (sobretaxa) de 5,00% (cinco inteiros por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. Os Juros Remuneratórios serão calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário desde a Data da Primeira Integralização, ou da última data de

pagamento dos Juros Remuneratórios até a data de pagamento dos Juros Remuneratórios do período em questão, conforme tabela constante do Anexo II. Os Juros Remuneratórios serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNb \times (\text{Fator de Juros} - 1)$$

Onde:

**J** – Valor unitário da remuneração devida em cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

**VNb** = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário após incorporação dos juros, caso aplicável, atualização monetária ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

**Fator de Juros** – Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de sobretaxa (*spread*), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator de Juros} = (\text{Fator DI} \times \text{Fator Spread})$$

Onde:

**Fator DI** – Produtório das Taxas DI, desde a Data da Primeira Integralização, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n [1 + TDI_k]$$

Onde,

**n**: Número de taxas DI over utilizadas, consideradas na apuração do produtório sendo “n” um número inteiro;

**k** – Número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n.

**TDI<sub>k</sub>** – Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

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

Onde:

**DI<sub>k</sub>** – Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

**Fator Spread** – Sobretaxa de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme calculado abaixo.

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

Onde:

**Spread** – 5,0000.

**dup**: número de dias úteis entre a Data da Primeira Integralização, para o caso do primeiro Período de Capitalização, ou última Data de Pagamento, para os demais períodos, inclusive, e a data de cálculo, sendo dup 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  $(1 + TDI_k)$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento;
- (iii) efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + TDI_k)$ , 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 (Fator DI x Fator Spread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
- (vi) para a aplicação de  $DI_k$  será sempre considerado a Taxa DI divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem em relação à data efetiva de cálculo;
- (vii) para os fins deste Termo de Securitização, o termo "Data de Pagamento" significa cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme Anexo II deste Termo de Securitização;

(viii) para os fins deste Termo de Securitização, o termo “Período de Capitalização” significa o intervalo de tempo que se inicia (i) na Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, inclusive ou, (ii) na Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na próxima Data de Pagamento imediatamente subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade até a Data de Vencimento.

**6.4. Amortização Programada.** A amortização dos CRI ocorrerá nas datas de pagamento previstas no Anexo II deste Termo de Securitização, observado o período de carência de 24 (vinte e quatro meses) contados da Data da Primeira Integralização, e conforme fórmula abaixo:

$$A_{ai} = (VNb \times Tai)$$

Onde,

**Aai** - Valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

**VNb**: Conforme definido anteriormente.

**Tai**: Taxa da i-ésima parcela de amortização, expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme tabela constante do Anexo I deste documento.

**6.4.1** O pagamento dos Juros Remuneratórios e a Amortização Programada serão realizados, prioritariamente, com os recursos provenientes da Cessão Fiduciária, de acordo com o cronograma constante do Anexo II a este Termo de Securitização, até a Data de Vencimento.

**6.5. Prorrogação de Prazo:** Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

**6.6. Datas de Pagamento:** As datas de pagamento de Juros Remuneratórios e da amortização dos CRI encontram-se descritas no Anexo II deste Termo de Securitização.

**6.7. Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento:** Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos recursos necessários para realizar os pagamentos referentes aos CRI, advindos dos Créditos Imobiliários e a realização pela Emissora dos pagamentos referentes aos CRI.

## **CLÁUSULA SÉTIMA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OU RESGATE ANTECIPADO DOS CRI**

**7.1** Amortização Extraordinária Compulsória. A Emissora deverá promover a Amortização Extraordinária Compulsória parcial dos CRI, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI ("Amortização Extraordinária Compulsória") e sem a incidência de prêmio, após a obtenção do Habite-se do Empreendimento Imobiliário, com o montante do Excedente, arrecadado na Conta do Patrimônio Separado, após o cumprimento da Ordem de Pagamentos prevista acima, descontado dos valores decorrentes (a) das taxas de gestão e administração pagos mensalmente pela Devedora à Avalista, equivalente à 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) incidentes sobre a receita líquida da Devedora decorrente exclusivamente dos recebíveis do Empreendimento Imobiliário, auferida em regime de caixa pela Devedora, conforme apurado mensalmente; e (b) do equivalente a 4% (quatro por cento) incidente sobre a receita bruta da Devedora decorrente exclusivamente dos recebíveis do Empreendimento Imobiliário.

**7.2** Pagamento Antecipado Facultativo. Nos termos da Cláusula 8.2 da CCB, é assegurado à Devedora, a partir do 2º (segundo) ano da Data da Primeira Integralização, o direito de amortizar extraordinariamente de forma parcial ou liquidar antecipadamente de forma total a CCB, e consequentemente os CRI, com recursos próprios, nos moldes previstos no Sistema de Financiamento Imobiliário criado pela Lei nº 9.514/97, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Data da Primeira Integralização ou a data de pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior e a data do efetivo pagamento, de eventuais valores e encargos devidos pela Devedora no âmbito da CCB, e de multa de 2,00% (dois por cento) flat sobre o saldo devedor do Valor do Crédito na respectiva data.

**7.2.1** A Devedora deverá comunicar a Securitizadora e o Agente Fiduciário acerca do Pagamento Antecipado Facultativo, com pelo menos 90 (noventa) dias de antecedência da data de realização do referido evento, na qual deverá informar (i) se a liquidação antecipada será total ou parcial; (ii) o montante objeto do Pagamento Antecipado Facultativo; e (iii) a data de seu pagamento. Nos casos em que o Pagamento Antecipado Facultativo for realizado para o restabelecimento da Razão Mínima de Garantia, nos termos da Cláusula 7.2 da CCB, referido prazo para envio da notificação não será aplicável.

**7.2.2** Em caso de Pagamento Antecipado Facultativo parcial, a Devedora deverá observar a periodicidade de, no mínimo, 30 (trinta) dias entre a data da Amortização Antecipada Facultativa parcial anterior e a data do próxima Amortização Antecipada Facultativa.

**7.3** Vencimento Antecipado da CCB. A Emissora poderá considerar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes da CCB caso, diante da ocorrência de qualquer dos eventos previstas nas Cláusulas 10.1 da CCB, além dos previstos em lei, e observados, quando expressamente indicados, os respectivos prazos de cura, os Titulares dos CRI deliberem pelo vencimento antecipado da Emissão em Assembleia Geral de Titulares dos CRI (cada um "Evento de Vencimento Antecipado" e, em conjunto, "Eventos de Vencimento Antecipado").

**7.4. Comunicação:** A Emissora deverá comunicar, ao Agente Fiduciário, aos titulares dos CRI e à B3, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis de antecedência da amortização extraordinária ou do resgate antecipado dos CRI descritos nas Cláusulas 7.1 a 7.3 acima, observado que, ocorrendo um Evento de Vencimento Antecipado, conforme disposto na Cláusula 7.3 acima, a Emissora deverá comunicar à B3 imediatamente após a declaração do Evento de Vencimento Antecipado.

**7.5.** Em caso de amortização extraordinária parcial, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário, se necessário, uma nova curva de amortização dos CRI, recalculando, o número e os percentuais de amortização das parcelas futuras, em conformidade com as alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização dos Créditos Imobiliários como lastro da Emissão. O Agente Fiduciário deverá anuir à referida tabela no ambiente B3 no mesmo dia de criação do evento de amortização extraordinária parcial dos CRI.

**7.6.** Os CRI resgatados antecipadamente na forma desta cláusula serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

**7.7.** Fica expressamente estabelecido que, para liquidar antecipadamente o CRI, deverá a Devedora, necessariamente, efetuar o pagamento integral das eventuais importâncias que se encontrem em atraso, compreendendo principal e encargos, inclusive moratórios.

## **CLÁUSULA OITAVA – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**

**8.1. Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora:** A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora mediante publicação no jornal de publicação de seus atos societários, assim como imediatamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

**8.2. Relatório Mensal:** A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, conforme Anexo 32-II da Instrução CVM nº 480, devendo ser disponibilizado na CVM, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN.

**8.3.** A Emissora declara que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização.

**8.4. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários:** A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte da Devedora.

**8.4.1.** A Emissora obriga-se, ainda, a **(i)** prestar, fornecer e permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) dias úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; **(ii)** encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados; **(iii)** informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Contrato de Cessão e neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora; (iv) nos termos da Lei 9.514, administrar o Patrimônio Separado, mantendo seu registro contábil independente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados; (v) manter em estrita ordem a sua contabilidade a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, em acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria; (vi) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM; (vii) manter contratados, durante a vigência deste Termo de Securitização, habilitados prestadores de serviço habilitados para desempenhar todas as funções necessárias ao controle dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, e à manutenção, administração e viabilização do Patrimônio Separado, tendo a faculdade de substituí-los por outros habilitados para tanto a qualquer momento, a seu exclusivo critério e independentemente da anuência dos investidores, sendo certo que a substituição do Agente Fiduciário deverá observar os procedimentos elencados na cláusula 11.6 e Resolução CVM nº 17/21; (viii) não realizar negócios e/ou operações, ou mesmo praticar atos alheios, em desacordo que não estejam expressamente previstos em seu objeto social (conforme definido em seu estatuto social) ou nos Documentos da Operação; e (ix) comunicar o Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis, sobre quaisquer ocorrências que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício dos direitos, garantias e prerrogativas da Emissora no âmbito do Patrimônio Separado e que possam afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI, tendo, adicionalmente, a obrigação de informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário no mesmo prazo, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM.

**8.5.** Relatório Anual: A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17/21, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, incluindo, mas não se limitando, as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como suas demonstrações devidamente auditadas, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

**8.6.** A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria.

**8.7.** A Emissora neste ato declara que:

- (a)** é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (b)** está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para tanto;
- (c)** os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d)** é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI;
- (e)** foram contratados escritórios especializados para avaliar os Créditos Imobiliários representados pela CCI, e, em conformidade com a opinião legal da operação, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (f)** tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas no Contrato de Cessão;
- (g)** não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários representados pela CCI, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (h)** não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
- (i)** este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte

constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

**8.7.1.** A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

## **CLÁUSULA NONA – GARANTIAS**

**9.1.** Em complemento ao Aval, constituído na CCB, em garantia das Obrigações Garantidas, serão constituídas as seguintes garantias em favor da Securitizadora:

- (a) Alienação Fiduciária de Ações: Em garantia das Obrigações Garantidas, a Gafisa constituirá, diretamente em favor da Securitizadora, a alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão da Devedora ("Alienação Fiduciária Ações"), nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária Ações;
- (b) Cessão Fiduciária: Em garantia das Obrigações Garantidas, a Devedora constituirá, diretamente em favor da Securitizadora, a cessão fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente ("Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios"), nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;
- (c) Alienação Fiduciária de Imóvel: Em garantia das Obrigações Garantidas, a Devedora constituirá, por meio de instrumento próprio e diretamente à Securitizadora, a alienação fiduciária de fração ideal do imóvel no qual será construído o Empreendimento Imobiliário, representativa das Unidades Autônomas em Estoque, se encontrarão livres de quaisquer ônus, dívidas ou litígios ("Alienação Fiduciária Imóvel"), nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel;
- (d) Fundo de Reserva: Os recursos do Fundo de Reserva permanecerão depositados na Conta do Patrimônio Separado e estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI; e
- (e) Fundo de Despesas: Os recursos do Fundo de Despesas permanecerão depositados na Conta do Patrimônio Separado e estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI.

**9.2.** Disposições Gerais às Garantias. A enunciação das Obrigações Garantidas acima não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Devedora e a Gafisa se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas ou de qualquer forma

retardar a execução das Garantias conforme previsão do Termo de Securitização.

**9.2.1.** As Garantias permanecerão válidas e eficazes até a integral satisfação e total liquidação da Obrigações Garantidas.

## **CLÁUSULA DÉCIMA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS**

**10.1.** Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI. O Regime Fiduciário, mediante entrega deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante, será registrado conforme previsto no artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04.

**10.2.** Conta do Patrimônio Separado: A arrecadação dos Créditos Imobiliários ocorrerá diretamente na Conta do Patrimônio Separado para fins de pagamento dos CRI e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

**10.3.** Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de Garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35/2001.

**10.4.** Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias e os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

**10.5.** Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará, por si ou por seus prepostos, ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI.

**10.5.1** A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o término do exercício social, qual seja o dia 30 de junho de cada ano.

**10.6. Declarações da Emissora:** Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III à Instrução CVM nº 414, a Emissora declara que:

- (a) com relação à CCI, a custódia das Escrituras de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante;
- (b) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Emissora, da seguinte forma: à Emissora caberá: **(i)** o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; **(ii)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta do Patrimônio Separado; e **(iii)** a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias; e
- (c) as despesas e/ou gastos incorridos a serem objeto de Reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários como lastro em créditos imobiliários da Securitizadora.

**10.7. Tributos:** Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora descrita na Cláusula 2.4, item (c) deste Termo de Securitização serão suportados pela Devedora, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Devedora sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

**10.7.1.** A Taxa de Administração será devida pela Devedora, com recursos do Patrimônio Separado, e paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à integralização dos CRI e, a partir de então, mensalmente, até o resgate total dos CRI.

**10.7.2.** Sobre os valores em atraso devidos pela Devedora à Emissora, incidirão multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*, se necessário.

**10.8. Guarda da CCB:** A Emissora será responsável pela guarda da via negociável da CCB, recebendo a Instituição Custodiante uma cópia simples da CCB.

**10.9. Ordem de Prioridade de Pagamentos:** Os recursos recebidos na Conta do Patrimônio Separado deverão obedecer à ordem de pagamentos abaixo, de forma que cada item somente seja pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior ("Ordem de Pagamentos"):

- a) Pagamento das despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a Data de Pagamento;
- b) Pagamento da Remuneração dos CRI e da amortização do saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI, em atraso, se houver;

- c) Pagamento da Remuneração dos CRI;
- d) Pagamento da amortização do saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI;
- e) Recomposição do Fundo de Reserva, se necessário;
- f) Recomposição do Fundo de Despesas, se necessário; e
- g) Após a Data de Pagamento imediatamente subsequente ao último Relatório de Medição e Relatório de Monitoramento e após cumpridos os itens anteriores da Ordem de Pagamentos, (i) até a obtenção do Habite-se do Empreendimento Imobiliário, eventual montante remanescente de recursos decorrentes dos Créditos Cedidos Fiduciariamente (“Excedente”) será liberado à Devedora, observado o disposto na Cláusula 10.9.1 abaixo; e (ii) após a obtenção do Habite-se do Empreendimento Imobiliário, direcionar a totalidade do Excedente (conforme abaixo definido) apurado será direcionada à Amortização Extraordinária Compulsória desta Cédula, observada a Cláusula 7.1 acima.

**10.9.1.** No caso de ocorrência de pré-pagamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, os valores decorrentes de tal pré-pagamento deverão observar a Ordem de Pagamentos acima indicada.

**10.10. Prejuízos ou Insuficiência do Patrimônio Separado:** A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de comprovado descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária reconhecidos por sentença condenatória transitada em julgado ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

**10.11. Gestão de Recursos da Conta do Patrimônio Separado:** Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão geridos pela Emissora, sendo que o resultado obtido pela eficiência e gestão dos Créditos Imobiliários e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, adquiridos pela Emissora para posterior vinculação ao Patrimônio Separado, serão atribuídos a Emissora. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos recursos da conta do Patrimônio Separado pertencerão com exclusividade à Emissora.

## **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – AGENTE FIDUCIÁRIO**

**11.1. Agente Fiduciário:** A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização.

**11.2. Declarações do Agente Fiduciário:** Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

**(a)** aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;

- (b)** não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM nº 17/21, conforme consta no Anexo VII deste Termo de Securitização;
- (c)** sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei 6.404/76 e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM nº 17/21;
- (d)** prestar serviços de agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme consta no Anexo VIII;
- (e)** estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (f)** assegura e assegurará, nos termos do §1º do artigo 6º da Resolução CVM nº 17/21, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora;
- (g)** não possui qualquer relação com a Emissora e/ou a Devedora e/ou a Gafisa que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e
- (h)** ter analisado e verificado, diligentemente, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas neste Termo de Securitização.

**11.3. Incumbências do Agente Fiduciário:** Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

- (a)** exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (b)** zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (c)** verificar a regularidade da constituição das Garantias da Operação, bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;

- (d)** examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (e)** intimar a Emissora e a Devedora sempre que a análise seja possível através dos documentos encaminhados pela Emissora, a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (f)** manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, com base nas informações cedidas pela B3 e pelo Escriturador;
- (g)** exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado, nos termos da cláusula décima segunda abaixo;
- (h)** promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula ~~010~~ deste Termo de Securitização;
- (i)** renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;
- (j)** conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (k)** verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (l)** adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (m)** informar os Titulares dos CRI, a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI;
- (n)** acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, mediante documentos encaminhados por ela, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado;

- (o) disponibilizar aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, o cálculo do Valor Nominal Unitário dos CRI, realizado em conjunto com a Emissora, através de seu *website*;
- (p) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (q) fornecer à Emissora declaração de encerramento, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após satisfeitos os créditos dos Titulares dos CRI e extinto o Regime Fiduciário;
- (r) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares de CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei n.º 6.404/76;
- (s) comparecer à Assembleia Geral dos Titulares de CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (t) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer; e
- (u) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o respectivo exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo o previsto no Anexo 15 da Resolução CVM nº 17/21;
- (v) verificar, ao longo do prazo dos CRI, semestralmente, o efetivo direcionamento dos recursos dos Créditos Imobiliários oriundos da CCB para o Empreendimento Imobiliário, devendo o Agente Fiduciário envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da referida destinação de recursos; e
- (w) em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, sendo certo que custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão.

**11.3.1.** No caso de inadimplemento de quaisquer condições nos âmbito da emissão dos CRI, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI.

**11.4.** Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário

receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI ou até a liquidação integral dos CRI, à título de honorários pela prestação dos serviços, parcelas anuais de R\$20.000,00 (vinte mil reais) cada, para o acompanhamento padrão dos serviços de Agente Fiduciário, sendo a primeira parcela devida em até 5 (cinco) Dias Úteis após a primeira data de integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias contados da assinatura do presente Termo, o que ocorrer primeiro, e as demais a serem pagas no dia 15 do mesmo mês de emissão da primeira fatura nos anos subsequentes até o resgate total dos CRI, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, inclusive a remuneração. Caso a operação seja desmontada, os itens (i) e (ii) acima serão devidos à título de "abort fee".

**11.5.** Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, que determina que em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

**11.6.** As parcelas citadas acima serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

**11.7.** As parcelas citadas nos itens acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

**11.8.** Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

**11.9.** Adicionalmente, a Emissora ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas em que

tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Emissora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização; e (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora para cumprimento das suas obrigações; (vii) hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário; (viii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE.

**11.10.** O ressarcimento a que se refere à Cláusula acima será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

**11.11.** O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Emissora no pagamento das despesas acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos investidores adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Emissora, e adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, (i) incluem, mas não se limitam, os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores bem como sua remuneração; e (ii) excluem os investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles investidores que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Investidores que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida da Emissora, tendo preferência sobre

estas na ordem de pagamento.

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

**11.13.** Em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, pela Emissora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução das garantias, (iii) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iv) análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e atas de assembleia; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "Relatório de Horas".

**11.14.** Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial ou qualquer outro caso de vacância, no prazo de 30 (trinta) dias, mediante deliberação, pelos Titulares de CRI, no âmbito de uma Assembleia Geral de Titulares de CRI convocada para este fim, sendo eleito novo agente fiduciário caso os Titulares de CRI optem por prosseguir com a referida substituição. O Agente Fiduciário se manterá nas suas funções até que seja substituído pelo novo Agente Fiduciário.

**11.15.** Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- (a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (b) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI; ou
- (c) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei 9.514/97 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 09 deste Termo de Securitização.

**11.16.** Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos das Cláusulas 11.6 e/ou 11.7 deste Termo de Securitização assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

**11.17. Substituição Permanente:** A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

**11.18. Substituto Provisório:** A CVM pode proceder à convocação da Assembleia Geral para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

**11.19. Validade das manifestações:** Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral.

**11.20. Atuação Vinculada:** A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17/21, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

**11.21. Presunção de Veracidade:** Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados atestados, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. O Agente Fiduciário, não será, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

**11.22. Renúncia:** O Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até a escolha e aprovação do novo agente fiduciário, em caso de renúncia, situação em que se compromete a realizar a devolução de quaisquer valores recebidos referentes ao período após a sua renúncia.

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

**12.1. Liquidação do Patrimônio Separado:** Caso seja verificada: **(i)** a insolvência da Emissora, com relação às obrigações pecuniárias assumidas nesta Emissão; ou, ainda **(ii)** qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 12.4 abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto nos itens acima, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado, devendo convocar Assembleia Geral dos Titulares de CRI para que deliberem pela (i) contratação de nova empresa administradora; ou (ii) por promover a liquidação do Patrimônio Separado, quando deverá ser nomeada instituição liquidante e sua remuneração.

**12.2. Convocação da Assembleia Geral:** Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma

Assembleia Geral de Titulares de CRI, na forma estabelecida na Cláusula ~~011~~ e seguintes deste Termo de Securitização, e na Lei nº 9.514/97 para fins de deliberar pela contratação de uma nova securitizadora ou pela liquidação do Patrimônio Separado.

**12.3. Deliberação pela Liquidação do Patrimônio Separado:** A Assembleia Geral de Titulares de CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

**12.4. Eventos que Ensejam a Assunção imediata e transitória, pelo Agente Fiduciário, da Administração do Patrimônio Separado:**

- (a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora; ou
- (b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias, desde que não sejam sanadas no prazo de 5 (cinco) dias a contar da data de adimplemento da obrigação, ou das obrigações não pecuniárias, desde que não sejam sanadas no prazo de 15 (dias) contados da comunicação nesse sentido, previstas neste Termo de Securitização, respeitando o prazo de cura previstos pelos Créditos Imobiliários que dão suporte a essa Emissão, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer na data do inadimplemento ou na data de verificação da mora, caso os Titulares do CRI decidam nesse sentido.

**12.4.1.** A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil.

## **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – ASSEMBLEIA GERAL**

**13.1. Assembleia Geral de Titulares de CRI:** Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral de Titulares de CRI, de forma presencial, ou à distância, conforme autorizado pela Instrução 625, de 14 de maio de 2020 (“ICVM 625”), a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

**13.2. Convocação:** A Assembleia Geral de Titulares dos CRI poderá ser convocada pela (i) Emissora, (ii) Agente Fiduciário, ou (iii) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

**13.3. Forma de Convocação:** Observado o disposto na Cláusula ~~011~~ deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Geral de Titulares de CRI mediante edital publicado 3 (três) vezes em jornal em que a Emissora publica seus atos societários, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos nas CCI ou em quaisquer outros Documentos da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora,

sendo certo que, caso não logre êxito na obtenção do quórum necessário para instalação e/ou deliberação na primeira convocação, a Emissora deverá publicar novamente, por 3 (três) vezes, no referido jornal, para que seja realizada a segunda convocação, nos termos da cláusula 13.4 abaixo.

**13.3.1.** No caso de realização de assembleia que contemple pelo menos uma das seguintes alternativas de participação a distância, previstas na ICVM 625 do respectivo anúncio de convocação devem constar as seguintes informações adicionais: (i) se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da assembleia: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e (ii) se admitida a participação e o voto a distância durante a assembleia por meio de sistema eletrônico: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos titulares dos CRI, e se a assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital, sendo certo que caso admitida a instrução de voto de forma prévia à realização da referida assembleia e/ou admitida a participação e voto a distância por meio eletrônico, as convocações poderão ser publicadas de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível aos Titulares de CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Securitizadora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

**13.4. Prazo para Realização:** A Assembleia de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 13.1 acima deverá ser realizada com no mínimo 15 (quinze) dias a contar da data da primeira das 3 (três) publicações do edital relativo à primeira ou, caso a referida primeira convocação não logre êxito, no prazo de, no mínimo, 8 (oito) dias a contar da primeira das 3 (três) novas publicações do edital relativo à segunda convocação, nos termos da Lei nº 9.514/97.

**13.5. Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário:** Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares de CRI, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverão se manifestar conforme lhes for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Geral de Titulares de CRI ou deliberação pelos Titulares de CRI, em segunda convocação, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão permanecer silentes quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

**13.6. Responsabilidade da Emissora:** A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos

Titulares dos CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI ou à Emissora.

**13.7. Legislação Aplicável:** As Assembleia Geral de Titulares de CRI devem ser convocadas e realizadas de acordo com as regras previstas em lei, em norma específica e de acordo com o estipulado neste Termo de securitização. Verificada a inexistência de regra a respeito do assunto, devem ser aplicadas na convocação e na realização da assembleia referida no caput as normas referentes à convocação e à realização da assembleia de debenturistas e, ainda de forma subsidiária, o disposto na Lei nº 6.404/76, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

**13.8. Instalação:** A Assembleia Geral de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

**13.9. Votos:** Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais de Titulares dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não.

**13.10. Quóruns:** Os quóruns de deliberação das Assembleias Gerais de Titulares de CRI deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes, observadas as regras relacionadas ao cômputo dos votos proferidos em assembleias com participação a distância, previstas na ICVM 625, se aplicável.

**13.11. Presença da Emissora:** Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI, observadas as disposições pertinentes à presença nos termos da ICVM 625, se aplicável.

**13.12. Prestação de Informações:** O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Devedora), para participar das Assembleias Gerais de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

**13.13. Presidência:** A presidência da Assembleia Geral de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: **(i)** ao Agente Fiduciário; ou **(ii)** ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes.

**13.14. Quórum de Deliberação:** Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por maioria simples dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por qualquer

número por maioria simples dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Geral de Titulares de CRI, desde que representem no mínimo 20% (vinte por cento) dos CRI em circulação.

**13.15. Quóruns Qualificados:** Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação: **(i)** às datas de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; **(ii)** à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, os Juros Remuneratórios dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; **(iii)** à Data de Vencimento Final; **(iv)** aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; **(v)** aos Eventos de Vencimento Antecipado; **(vi)** aos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; **(vii)** às Garantias que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez, incluindo sem limitação, a substituição das Garantias, exceto no caso da definição da ordem e da forma da excussão das Garantias, conforme cabível; **(viii)** aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI; **(ix)** qualquer alteração às previsões referentes à Amortização Extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; e **(x)** qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento da Devedora (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores), deverão ser aprovadas por Titulares de CRI que representem no mínimo 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação.

**13.16. Dispensa para Instalação:** Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia de Titulares dos CRI a que comparecerem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

**13.17. Dispensa:** É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia de Titulares dos CRI sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: **(i)** da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; **(ii)** das alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos dos Documentos da Operação; **(iii)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI.

**13.18. Encaminhamento de Documentos para a CVM:** As atas lavradas das Assembleias Gerais de Titulares de CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a Assembleia Geral de Titulares de CRI deliberar em sentido diverso.

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

**14.1. Despesas da Emissão:** A Emissora fará jus, às custas do Patrimônio Separado, pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRI, de uma remuneração equivalente a R\$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) ao mês atualizado anualmente pela variação do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI ("Taxa de Administração").

**14.1.1.** A remuneração definida no item 14.1. acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

**14.1.2.** Os valores referidos no item 14.1. acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

**14.2. Despesas do Patrimônio Separado:** São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- (a) as despesas com o acompanhamento, a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;
- (b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, o que inclui o auditor independente, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRI;
- (c) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por ela;

- (d) os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias;
- (e) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;
- (f) em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação do Auditor Independente e contador, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração das demonstrações financeiras auditadas do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor;
- (g) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo de Securitização;
- (h) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- (i) as despesas pela prestação de serviços do Agente de Monitoramento;
- (j) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos os CRI; e
- (k) despesas acima, de responsabilidade da Devedora, que não sejam pagas por esta.

**14.3. Responsabilidade dos Titulares de CRI:** Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos itens 14.1. e 14.2. acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.

**14.4. Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI:** Observado o disposto nos itens 14.1., 14.2. e 14.3. acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- (a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 14.1. acima;
- (b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos

Titulares dos CRI, inclusive na execução das Garantias já que não haverá a constituição de um fundo específico para a execução das Garantias; e

- (c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

**14.4.1.** No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detida pelos Titulares dos CRI, na data da respectiva aprovação.

**14.4.2.** Em razão do quanto disposto na alínea "b" do item 14.4. acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

**14.5. Custos Extraordinários:**

No caso de transferência da administração do Patrimônio Separado para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais, necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

**14.6 Recursos Excedentes após Pagamento das Despesas:** Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de Créditos Imobiliários, tais recursos e/ou créditos deverão ser restituídos pela Emissora à Devedora em até 05 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento, pela Securitizadora,

do termo de quitação expedido pelo Agente Fiduciário atestando o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

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

**15.1. Tratamento Tributário Aplicável aos investidores:** As regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis aos investimentos em CRI encontram-se descritos a seguir. Todos os tributos abaixo mencionados são de responsabilidade dos investidores. Cada Investidor deve avaliar os impactos tributários relativos ao seu investimento em CRI, não devendo considerar unicamente as informações contidas abaixo. Recomendamos que cada Investidor consulte seus próprios assessores quanto à tributação a que deve estar sujeito na qualidade de Titular dos CRI, levando em consideração as circunstâncias específicas de seu investimento.

### **15.1.1. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil**

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 70, I da Instrução Normativa nº 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9%.

A partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à

COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente (Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015).

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, ou no caso de cooperativas de crédito, à alíquota de 17%, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com o artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, e das alterações trazidas pela Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532/97). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil ("RFB"), expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995.

#### **15.1.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior**

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à

composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010.

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de tributação, inclusive no caso de investidores residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida.

### **15.1.3. Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)**

#### Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

#### Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - PUBLICIDADE**

**16.1. Publicidade:** Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI (excetuados os atos e fatos relevantes da administração ordinária da Emissora), bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI, serão realizados mediante publicação de edital no jornal em que a Emissora publica seus atos societários, sendo certo que, todas as despesas com as referidas publicações, serão arcadas pelo Patrimônio Separado.

**16.2.** As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do

sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM.

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

**17.1. Registro do Termo de Securitização:** O presente Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante em até 1 (um) Dia Útil, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, ocasião em que a Instituição Custodiante emitirá a declaração constante do Anexo VI a este Termo de Securitização.

## **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – NOTIFICAÇÕES**

**18.1. Comunicações:** Todas as comunicações entre a Emissora e o Agente Fiduciário serão feitos, nos endereços abaixo, através de carta protocolada ou carta registrada, requerendo-se devolução do recibo, ou equivalente, por "e-mail", ou através de Cartório de Registro de Títulos e Documentos. Qualquer notificação, aviso ou comunicação será considerado recebido: (a) 48 (quarenta e oito) horas depois do seu envio em caso de telegrama ou "e-mail"; (b) 10 (dez) dias após o seu despacho, no caso de carta registrada; e (c) na data de recebimento assinada no protocolo, em caso de carta protocolada.

*Para a Emissora*

### **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi  
CEP 04533-004, São Paulo | SP  
At.: Departamentos de Gestão e Jurídico  
Telefone: 11 3320-7474  
E-mail: [gestao@virgo.inc](mailto:gestao@virgo.inc) / [juridico@virgo.inc](mailto:juridico@virgo.inc)

*Para o Agente Fiduciário*

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

Rua Joaquim Floriano, nº 466, bloco B, conj. 1401, Itaim Bibi,  
CEP 04.534-002, São Paulo | SP  
At.: Carlos Alberto Bacha / Matheus Gomes Faria / Rinaldo Rabello Ferreira  
Telefone: (11) 3090-0447  
E-mail: [spestruturacao@simplificpavarini.com.br](mailto:spestruturacao@simplificpavarini.com.br)

**18.2. Consideração das Comunicações:** As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada tanto pela Emissora quanto

pelo Agente Fiduciário caso tenham seus endereços alterados.

## **CLÁUSULA DÉCIMA NONA – RISCOS**

**19.1. Riscos:** O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:

**(a) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI:** Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio deste Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderão afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Emissora.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, o valor a ser recebido pelos Titulares dos CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos titulares dos CRI.

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

**(c) Baixa Liquidez no Mercado Secundário:** O mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os titulares dos CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o

investimento nos CRI até a Data de Vencimento Final.

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

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

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

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

- (g)** Manutenção do Registro de Companhia Aberta: A sua atuação como Emissora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI.
- (h)** Crescimento da Emissora e de seu Capital: O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.
- (i)** A Importância de uma Equipe Qualificada: A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.
- (j)** Inexistência de Jurisprudência Firmada Acerca da Securitização: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos desta operação.
- (k)** Risco de Estrutura: A presente emissão de CRI tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.
- (l)** Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros: A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada

desfavoravelmente.

**(m) Risco Tributário:** Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas.

**(n) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora:** O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

**(o) Risco em Função da Dispensa de Registro da Oferta:** A Oferta dos CRI, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pela Gafisa, pela Emissora e pelo Distribuidor e o Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

**(p) Risco de Amortização Extraordinária Compulsória ou Pagamento Antecipado Facultativo:** Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de amortização extraordinária parcial ou resgate antecipado total. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

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

**(r) Risco de ausência de Quórum para deliberação em Assembleia Geral:** Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Geral necessitam de quórum qualificado para serem aprovadas. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e portanto a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI.

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

**(t)** O risco de crédito da Devedora pode afetar adversamente os CRI: A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento dos Créditos Imobiliários, bem como da capacidade da Devedora em cumprir com obrigações no âmbito dos Documentos da Operação, inclusive obrigações de pagamento ou resolução da cessão dos Créditos Imobiliários. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização.

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

**(v)** Limitação do Escopo da Due Diligence. A auditoria jurídica conduzida por escritório de advocacia especializado foi realizada entre os meses de maio de 2021 a julho de 2021, na ocasião e para os fins da presente Emissão, nos termos contratados, com escopo limitado a determinados aspectos, tendo sido objeto da diligência a análise da Devedora, a Gafisa, o Imóvel e seus antecessores nos últimos 15 (quinze) anos.

No âmbito da diligência jurídica realizada, não foram identificados pelo assessor jurídico fatos ou situações que pudessem inviabilizar absolutamente a Emissão, contudo, foram formuladas observações e ressalvas no relatório de auditoria ("Relatório de Auditoria"), que poderão, eventualmente, impactar, de forma mais ou menos relevante a presente Emissão.

No âmbito da diligência mencionada, à exceção das ações relacionadas ao Empreendimento Imobiliário e à Devedora, houve o estabelecimento de corte para análise das ações no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sendo indicado somente 01 (um) processo com valor superior ao estabelecido,, já em relação à Gafisa, foi estabelecido o valor de corte de 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Gafisa apurado em 31 de dezembro de 2020, no qual não foi identificado nenhum processo que superasse o referido valor, sendo que a própria Devedora e/ou

Gafisa, conforme o caso, foi responsável por informar os processos que se enquadrariam no critério supracitado para análise. Assim, tendo em vista o não contingenciamento de determinadas ações, bem como a não disponibilização de determinadas certidões, não é possível auferir que essas contingências não poderão prejudicar a solvência das sociedades e o consequente adimplemento dos CRI.

A *due diligence* teve seu escopo limitado, de acordo com o relatório de auditoria presente na opinião legal elaborada pelo assessor legal, e há o risco de que fatos, informações ou documentos que não tenham sido levados ao conhecimento e à análise do assessor legal, bem como fatos supervenientes, afetem negativamente os CRI.

**(w)** Risco relacionado aos débitos de IPTU. Foi constada no âmbito da auditoria legal, a existência de débitos de IPTU referentes ao imóvel onde será erigido o Empreendimento Imobiliário. Em razão da ação declaratória nº 0433158-17.2016.8.19.0001 que trata da inexigibilidade do IPTU, atualmente em fase de perícia, as execuções fiscais movidas pela Municipalidade encontram-se com a exigibilidade suspensa. Nesse caso, em caso de perda do referido processo ou qualquer forma execução relacionada aos mencionados débitos de IPTU, a Devedora terá de arcar com os valores referentes às execuções fiscais e, até o pagamento dos respectivos valores, o Imóvel onde será erigido o Empreendimento Imobiliário poderá ser penhorado, o que poderá causar prejuízo no pagamento dos CRI e/ou da excussão da garantia em evento de vencimento antecipado.

**(x)** A integralização dos CRI depende da implementação de condições precedentes, estabelecidas na CCB, que podem não se verificar: A integralização dos CRI depende da verificação e implemento de condições precedentes estabelecidas na CCB. Dessa forma, a não verificação total ou parcial das condições precedentes dentro do prazo estabelecido poderá impedir a integralização e, portanto, o aperfeiçoamento dos Créditos Imobiliários, com o cancelamento da emissão dos CRI, sendo certo que a Emissora não possui meios para garantir que o investidor dos CRI encontrará opções de investimento com a mesma rentabilidade e riscos que os CRI.

**(y)** Risco em relação à instabilidade econômica resultante dos impactos causados pelo Coronavírus (COVID-19) e por eventuais surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças. O Coronavírus (COVID-19), bem como eventual surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, no Brasil ou nas demais partes do mundo: (i) pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, que podem afetar, de forma negativa e substancial, o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras, inclusive os Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissão em epígrafe; (ii) poderão ser apresentadas entraves no âmbito do mercado secundário em relação aos CRI; (iii) poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de securitização, a Devedora e o resultado de suas operações; (iv) podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar as

operações, receitas e desempenho da Devedora e do Empreendimento Imobiliário.

Assim sendo, por mais que as práticas de governança da Emissora tenham sido aprimoradas para auxiliar na gestão do impacto do COVID-19, não há como prever os impactos econômicos no Brasil e no mundo decorrentes da pandemia. Ainda, em relação à constituição, formalização, excussão e execução de garantias que serão submetidas aos órgãos públicos ou governamentais, poderá ocorrer dilação de prazo para os seus registros, especialmente perante as juntas comerciais e cartórios de registro de imóveis, outrossim, poderá haver morosidade para a práticas de eventuais outros atos de constituição de mora via cartórios, atos de execução ou excussão administrativa e judicial de garantias e títulos de dívida, isso em razão de medidas sanitárias adotadas pelo estado e/ou município em que se situam as serventias, podendo interferir no regular funcionamento como, exemplificativamente, o ato expedido pelo Conselho Nacional de Justiça, de acordo com o Provimento nº 94 de 28 de março de 2020, que dispõe sobre o funcionamento das unidades de registro de imóveis nas localidades onde foram decretados regime de quarentena pelo sistema de plantão presencial e à distância, traçando procedimentos especiais para a atuação das serventias, cabendo às corregedorias estaduais definirem o funcionamento dos Cartórios de Registro de Imóveis. De se ressaltar que as medidas para enfrentamento de emergência de saúde pública de importância internacional adotados pela Emissora e aqueles retro anunciados que expõem novos Fatores de Risco à Emissão, estão em consonância com a Lei Federal nº 13.979 de 06 de março de 2020, bem como de acordo com o Regulamento Sanitário Internacional constante do anexo ao Decreto nº 10.212 de 30 de janeiro de 2020 e referenciado na lei supra indicada (International Health Regulation da World Health Organization).

**(z)** Risco relacionado às Alienações Fiduciárias de Ações: Não foi realizada avaliação por empresa especializada das Ações dadas em Garantias, não sendo possível portanto, garantir que, caso seja necessária a excussão das garantias de Alienações Fiduciárias de Ações, o valor da alienação das ações das Sociedades será suficiente para honrar os compromissos da Devedora em relação aos Créditos Imobiliários.

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

**(bb)** Risco relacionado a ausência de registro das Garantias e do Contrato de Cessão: Na presente data, as garantias outorgadas nos termos dos Documentos da Operação não se encontram devidamente formalizadas, na medida em que os referidos contratos não foram registrados no cartórios competentes. Adicionalmente, o Contrato de Cessão igualmente se encontra pendente de registro perante os registro de títulos e documentos competentes. Os

prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados nos respectivos instrumentos, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade da devida formalização da cessão e das referidas garantias.

**(cc)** Riscos de Atraso na Construção. O Empreendimento Imobiliário ainda entrará em fase de construção e não recebeu o respectivo "habite-se" ou documento equivalente por parte das autoridades competentes. Eventuais falhas e atrasos no cumprimento de prazos de construção e de entrega das obras poderão prejudicar a reputação da Devedora, sujeitá-la a eventual imposição de indenização e responsabilidade civil, diminuir a rentabilidade do referido empreendimento imobiliário e ensejar o não pagamento do preço das unidades autônomas pelos compradores. Ademais, poderá haver custos excedentes para a construção ou, ainda, condições adversas à construção, que poderão aumentar os custos de incorporação do referido empreendimento. A ocorrência dos eventos aqui descritos pode impactar a solvência da Devedora e a Cessão Fiduciária.

**(dd)** Risco relacionado a débitos fiscais da Gafisa. Foi constatada a existência de débitos tributários federais da Gafisa, sem, contudo, ter sido possível apurar os seus respectivos valores. Além disso, não foram apresentadas, no âmbito da diligência jurídica, a certidão de débitos tributários inscritos em Dívida Ativa do Estado e a Certidão Negativa de Débitos Tributários Mobiliários inscritos e não inscritos em Dívida Ativa Municipal. Assim, não é possível auferir se os débitos que ocasionaram a emissão da Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e/ou eventuais débitos tributários estaduais e/ou municipais poderão prejudicar a solvência da Gafisa e, por conseguinte, a suficiência do Aval.

**(ee)** Demais Riscos: Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

**19.2.** Os fatores de risco relacionados à Securitizadora constantes do seu formulário de referência, o qual pode ser obtido no endereço eletrônico da Securitizadora (<https://virgo.inc/>) ou endereço eletrônico da CVM ([www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br): neste website, selecionar "Centrais de Conteúdo", "Central de Sistemas CVM", "Informações sobre Companhias", preencher o CNPJ/ME da Devedora e então selecionar "VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO". Selecionar categoria "Formulário de Referência" e verificar o arquivo referente à última data de referência), ficam expressamente incorporados a este Termo de Securitização por referência, como se dele constassem para todos os efeitos legais e regulamentares.

**19.3.** Os fatores de risco relacionados à Gafisa constantes do seu formulário de referência, o qual pode ser obtido no endereço eletrônico da Gafisa (<https://www.gafisa.com.br/>) ou endereço eletrônico da CVM ([www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br): neste website, selecionar "Centrais de Conteúdo",

“Central de Sistemas CVM”, “Informações sobre Companhias”, preencher o CNPJ/ME da Devedora e então selecionar “Gafisa S.A.”. Selecionar categoria “Formulário de Referência” e verificar o arquivo referente à última data de referência), ficam expressamente incorporados a este Termo de Securitização por referência, como se dele constassem para todos os efeitos legais e regulamentares.

## **CLAUSULA VIGÉSIMA – DISPOSIÇÕES FINAIS**

**20.1.** Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

**20.2.** O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário, bem como seus sucessores.

**20.3.** O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário, mediante aprovação dos Titulares dos CRI, exceto se disposto de outra forma acima, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

**20.4.** A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem, desde já, que o presente Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial nos termos dos artigos 784, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

**20.5.** Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexequível em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

**20.6.** O Agente Fiduciário responde perante os Titulares dos CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções, conforme decisão transitada em julgado, da qual não caiba mais recursos.

**20.7.** Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário, poderá ocorrer através da plataforma VX Informa.

**20.8. Assinatura Digital.** A assinatura deste Termo de Securitização poderá ocorrer sob a forma eletrônica, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões da Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-BRASIL, conforme disposto na Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse Contrato tem natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.

## **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO**

**21.1** Os CRI objeto desta emissão não serão objeto de análise de classificação de risco.

## **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – FORO**

**22.1. Foro:** A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o Foro da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

**22.2. Execução Específica:** A Emissora e o Agente Fiduciário poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Novo Código de Processo Civil.

O presente Termo de Securitização é firmado em formato digital, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 08 de julho de 2021.

*(Restante da página deixado intencionalmente em branco.)*



(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 250ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, celebrado em 08 de julho de 2021)

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

*Emissora*

---

Nome: Juliane Effting Matias  
CPF: 311.818.988-62  
Cargo: Diretora de Operações

---

Nome: Luisa Herkenhoff Mis  
CPF: 122.277.507-74  
Cargo: Procuradora

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

*Agente Fiduciário*

---

Nome: Matheus Gomes Faria  
CPF: 058.133.117-69  
Cargo: Diretor

**TESTEMUNHAS:**

---

Nome: Ana Luiza Leandro Moraes Barros  
RG: 28.744.622-0 - SSP/SP  
CPF: 349.670.538-82

---

Nome: Vitor Bonk Mesquita  
RG: 54.089.720-6 SSP/SP  
CPF: 407.686.168-08

**ANEXO I**

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 250ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 08 DE JULHO DE 2021**

**CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>				<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b>			
				São Paulo, 08 de julho de 2021			
SÉRIE	APOG	NÚMERO	CID25001	TIPO DE CCI			<b>INTEGRAL</b>
<b>1. EMISSOR</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO</b>							
CNPJ/ME: 08.769.451/0001-08							
ENDEREÇO: Rua Tabapuã, nº 1.123, Itaim Bibi							
COMPLEMENTO	21º andar, conjunto 215	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04533-014
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>							
CNPJ/ME: 15.227.994/0004-01							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 466							
COMPLEMENTO	Bloco B, conjunto 1.401	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04534-002
<b>3. DEVEDORA</b>							
RAZÃO SOCIAL: <b>APOGEE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.</b>							
CNPJ/ME: 07.984.072/0001-60							
ENDEREÇO: Avenida Jose Silva de Azevedo Neto, 200							
COMPLEMENTO	Bloco 3, Sala 401	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22775-056
<b>4. GARANTIAS</b> – Aval da <b>GAFISA S.A.</b> , sociedade por ações de capital aberto, com sede social na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 1.830, conjunto 32, 3º andar, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-900, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.545.826/0001-07.							
<b>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:</b> R\$80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), na Data de Emissão.							
<b>DESCRIÇÃO DO TÍTULO:</b> Emissão da Cédula de Crédito Bancário nº 51500044-2 – Financiamento Imobiliário (“CCB”), em 08 de julho de 2021, por meio da qual a <b>COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI – CHP</b> , instituição financeira, com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2.955, conjunto 501, Centro, CEP 90.560-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.282.093/0001-50 (“Credor”), concedeu um financiamento imobiliário à Devedora da CCB no valor total de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais).							
<b>IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO:</b> “Empreendimento Cyano”, localizado na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Lúcio Costa, depois do nº 4216, CEP 22620-172,							

Jacarepaguá, cuja incorporação encontra-se registrada no R. 27 do Registro Anterior, nº 14.753 e transportada à Av. 05 da Matrícula nº 454.655, do 9º Ofício de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, em 25 de janeiro de 2010, desenvolvido por **APOGEE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, sociedade anônima fechada, com sede social na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Jose Silva de Azevedo Neto, 200, Bloco 3, Sala 401, Barra da Tijuca, CEP 22775-056, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.984.072/0001-60.

#### **6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO**

6.1 DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO	22 de julho de 2021.
6.2 DATA DE VENCIMENTO FINAL	Prazo de 1.265 (um mil, duzentos e sessenta e cinco) dias, com vencimento em 24 de dezembro de 2024.
6.3 VALOR PRINCIPAL	R\$80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), na Data de Emissão.
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Não há
6.5 JUROS REMUNERATÓRIOS	juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI publicada pela B3, acrescida de sobretaxa (spread) de 5,00% (cinco inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , desde a Data de Primeira Integralização dos CRI até a data do efetivo pagamento.
6.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)	Pagamento mensal de Juros Remuneratórios e amortização do principal conforme tabela constante no Anexo II deste Termo de Securitização;
6.7. LOCAL DE PAGAMENTO	Rio de Janeiro, RJ.
6.8 ENCARGOS	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.

**ANEXO II**
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 250ª SÉRIE DA 4ª  
EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA  
DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 08 DE JULHO DE 2021**
***Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios***

<b>Data de Pagamento</b>	<b>Tai</b>	<b>Pagamento de Juros</b>
22/07/2021	0,0000%	NÃO
24/08/2021	0,0000%	SIM
22/09/2021	0,0000%	SIM
22/10/2021	0,0000%	SIM
24/11/2021	0,0000%	SIM
22/12/2021	0,0000%	SIM
24/01/2022	0,0000%	SIM
23/02/2022	0,0000%	SIM
23/03/2022	0,0000%	SIM
25/04/2022	0,0000%	SIM
24/05/2022	0,0000%	SIM
22/06/2022	0,0000%	SIM
22/07/2022	0,0000%	SIM
24/08/2022	0,0000%	SIM
22/09/2022	0,0000%	SIM
24/10/2022	0,0000%	SIM
23/11/2022	0,0000%	SIM
22/12/2022	0,0000%	SIM
24/01/2023	0,0000%	SIM
24/02/2023	0,0000%	SIM
22/03/2023	0,0000%	SIM
25/04/2023	0,0000%	SIM
24/05/2023	0,0000%	SIM
22/06/2023	0,0000%	SIM
24/07/2023	5,3381%	SIM
23/08/2023	5,6643%	SIM
22/09/2023	6,0506%	SIM
24/10/2023	6,4678%	SIM
22/11/2023	6,9834%	SIM
22/12/2023	7,4785%	SIM
24/01/2024	8,1385%	SIM
22/02/2024	8,9362%	SIM

22/03/2024	9,8124%	SIM
24/04/2024	10,9069%	SIM
22/05/2024	12,3551%	SIM
24/06/2024	14,0932%	SIM
24/07/2024	16,4784%	SIM
22/08/2024	19,8370%	SIM
24/09/2024	24,8126%	SIM
23/10/2024	33,1936%	SIM
22/11/2024	49,8984%	SIM
Data de Vencimento dos CRI	100,0000%	SIM

**ANEXO III**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 250ª SÉRIE DA 4ª**  
**EMIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA**  
**DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 08 DE JULHO DE 2021**

***Declaração da Emissora***

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, nova denominação da Isec Securitizadora S.A., sociedade por ações, registrada na Comissão de Valores Mobiliários, 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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 08.769.451/0001-08, por seus representantes legais ao final assinados (“Emissora”), na qualidade de emissora, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 250ª Série de sua 4ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, em que a Emissora atuará como intermediário líder e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, atuando por meio de sua filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, conjunto 1.401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, atua como agente fiduciário (“Agente Fiduciário”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização da Emissão.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 08 de julho de 2021.

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**  
*Emissora*

---

Nome: Juliane Effting Matias  
CPF: 311.818.988-62  
Cargo: Diretora de Operações

---

Nome: Luisa Herkenhoff Mis  
CPF: 122.277.507-74  
Cargo: Procuradora



**ANEXO IV**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 250ª SÉRIE DA 4ª**  
**EMIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA**  
**DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 08 DE JULHO DE 2021**

***Declaração do Intermediário Líder***

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, nova denominação da Isec Securitizadora S.A., sociedade por ações, registrada na Comissão de Valores Mobiliários, 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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 08.769.451/0001-08, por seus representantes legais ao final assinados (“Distribuidor”), na qualidade de Distribuidor da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 250ª Série da sua 4ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), em que a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, atuando por meio de sua filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, conjunto 1.401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, atua como agente fiduciário (“Agente Fiduciário”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização da Emissão.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 08 de julho de 2021.

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

*Distribuidor*

---

Nome: Juliane Efftig Matias  
CPF: 311.818.988-62  
Cargo: Diretora de Operações

---

Nome: Luisa Herkenhoff Mis  
CPF: 122.277.507-74  
Cargo: Procuradora



**ANEXO V**

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 250ª SÉRIE DA 4ª  
EMIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA  
DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 08 DE JULHO DE 2021**

***Declaração do Agente Fiduciário***

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, atuando por meio de sua filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, conjunto 1.401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 15.227.994/0004-01 ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 250ª Série da 4ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, nova denominação da Isec Securitizadora S.A., sociedade por ações, registrada na Comissão de Valores Mobiliários, 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 ("Emissora"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e com o Distribuidor, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização da Emissão.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 08 de julho de 2021.

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

*Agente Fiduciário*

---

Nome: Matheus Gomes Faria

CPF: 058.133.117-69

Cargo: Diretor

## ANEXO VI

### AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 250ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 08 DE JULHO DE 2021

#### *Declaração da Instituição Custodiante*

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, atuando por meio de sua filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, conjunto 1.401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante da "*Escritura Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real, sob Forma Escritural*" por meio da qual foram emitidas pela **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, nova denominação da Isec Securitizadora S.A., sociedade por ações, registrada na Comissão de Valores Mobiliários, 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 ("Emissora" ou "Securitizadora") a CCI nº CID25001 – Série APOG ("Escritura de Emissão de CCI"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 250ª Série da 4ª emissão da Emissora ("CRI" e "Emissão", respectivamente), foi realizada por meio do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 250ª Série da 4ª Emissão*, firmado em 08 de julho de 2021, entre a Emissora e esta Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514/97. O regime fiduciário foi registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e as Escrituras de Emissão de CCI encontram-se, respectivamente, registrado e custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 08 de julho de 2021.

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

*Instituição Custodiante*

---

Nome: Matheus Gomes Faria

CPF: 058.133.117-69

Cargo: Diretor

**ANEXO VII**

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 250ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 08 DE JULHO DE 2021**

***Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses  
Agente Fiduciário Cadastrado na Comissão de Valores Mobiliários***

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, conjunto 1.401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, São Paulo/SP

CNPJ/ME nº: 15.227.994/0004-01

Representado neste ato por seu diretor estatutário: Matheus Gomes Faria

RG nº 0115418741

CPF nº 058.133.117-69

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI

Número da Emissão: 4ª (quarta)

Número da Série: 250ª (ducentésimo quinquagésimo)

Emissor: Virgo Companhia de Securitização

Quantidade: até 80.000 (oitenta mil)

Forma: Nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17/21, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 (segmento Balcão B3), a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 08 de julho de 2021.

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



*Agente Fiduciário*

---

Nome: Matheus Gomes Faria  
CPF: 058.133.117-69  
Cargo: Diretor

**ANEXO VIII****AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 250ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 08 DE JULHO DE 2021*****Outras Emissões da Emissora nas quais o Agente Fiduciário atua***

Declaração acerca da existência de outras emissões de valores mobiliários, públicos ou privados, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que o Agente Fiduciário tenha atuado como agente fiduciário no período:

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	Virgo Companhia de Securitização (atual denominação da Isec Securitizadora S.A.)
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4ª Emissão – 50ª Série
Valor da emissão:	R\$ 11.700.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	11.700
Espécie e garantias envolvidas:	GARANTIA REAL
Data de emissão:	18 de outubro de 2019
Data de vencimento:	12 de dezembro de 2022
Taxa de Juros:	IPCA + 11,00% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	Virgo Companhia de Securitização (atual denominação da Isec Securitizadora S.A.)
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4ª Emissão – 87ª Série
Valor da emissão:	R\$ 6.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	6.000

Espécie e garantias envolvidas:	A. Fiduciária de Imóvel, A. Fiduciária de quotas, Aval, Fundo de Reserva, Cessão Fiduciária de recebíveis e Hipoteca
Data de emissão:	29 de junho de 2020
Data de vencimento:	12 de julho de 2023
Taxa de Juros:	IPCA + 12,00% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	Virgo Companhia de Securitização (atual denominação da Isec Securitizadora S.A.)
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4ª Emissão - 90ª Série
Valor da emissão:	R\$ 67.509.295,23
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	70.000
Espécie e garantias envolvidas:	Quirografária
Data de emissão:	09 de setembro de 2020
Data de vencimento:	03 de outubro de 2030
Taxa de Juros:	IPCA + 4,50% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	Virgo Companhia de Securitização (atual denominação da Isec Securitizadora S.A.)
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4ª Emissão - 92ª Série
Valor da emissão:	R\$ 54.500.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	54.500
Espécie e garantias envolvidas:	Garantia Real, com Alienação Fiduciária de Imóvel e Alienação Fiduciária de Ações
Data de emissão:	18 de fevereiro de 2020
Data de vencimento:	22 de fevereiro de 2021
Taxa de Juros:	DI + 5,00% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	Virgo Companhia de Securitização (atual denominação da Isec Securitizadora S.A.)
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4ª Emissão - 93ª Série
Valor da emissão:	R\$ 56.844.762,19
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	56.844
Espécie e garantias envolvidas:	Garantia Real, com Alienação Fiduciária de Imóvel e Alienação Fiduciária de Ações
Data de emissão:	30 de junho de 2020
Data de vencimento:	06 de julho de 2045
Taxa de Juros:	IPCA + 5,00% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	Virgo Companhia de Securitização (atual denominação da Isec Securitizadora S.A.)
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4ª Emissão - 99ª Série
Valor da emissão:	R\$ 136.354.166,54
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	136.354
Espécie e garantias envolvidas:	Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória com Alienação Fiduciária de Imóvel e Contrato de Cessão
Data de emissão:	18 de janeiro de 2021
Data de vencimento:	06 de janeiro de 2039
Taxa de Juros:	IPCA + 5,25% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	Virgo Companhia de Securitização (atual denominação da Isec Securitizadora S.A.)
Valores mobiliários emitidos:	CRI

Número da emissão:	4ª - 124ª Série
Valor da emissão:	R\$ 11.900.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	1
Espécie e garantias envolvidas:	GARANTIA SUBORDINADAS
Garantia adicional real:	Não há
Garantia fidejussória:	Não há
Data de emissão:	17 de dezembro de 2014
Data de vencimento:	02 de julho de 2021
Taxa de Juros:	DI + 3,60% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	Virgo Companhia de Securitização (atual denominação da Isec Securitizadora S.A.)
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4ª - 125ª Série
Valor da emissão:	R\$ 2.100.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	1
Espécie e garantias envolvidas:	GARANTIA SUBORDINADAS
Garantia adicional real:	Não há
Garantia fidejussória:	Não há
Data de emissão:	17 de dezembro de 2014
Data de vencimento:	02 de julho de 2021
Taxa de Juros:	DI + 3,60% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	Virgo Companhia de Securitização (atual denominação da Isec Securitizadora S.A.)
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4ª Emissão - 131ª Série

Valor da emissão:	R\$ 65.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	65.000
Espécie e garantias envolvidas:	Garantia Real, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas
Data de emissão:	26 de janeiro de 2021
Data de vencimento:	26 de janeiro de 2026
Taxa de Juros:	DI + 4,00% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	Virgo Companhia de Securitização (atual denominação da Isec Securitizadora S.A.)
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4ª Emissão - 142ª Série
Valor da emissão:	R\$ 144.582.700,35
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	144.582
Espécie e garantias envolvidas:	Garantia Real, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo de Despesas e Fundo de Reserva
Data de emissão:	19 de novembro de 2020
Data de vencimento:	27 de novembro de 2020
Taxa de Juros:	IPCA + 5,50% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	Virgo Companhia de Securitização (atual denominação da Isec Securitizadora S.A.)
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4ª Emissão - 155ª Série
Valor da emissão:	R\$ 205.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	50.000
Espécie e garantias envolvidas:	Sem Garantia
Data de emissão:	23 de dezembro de 2020

Data de vencimento:	16 de novembro de 2030
Taxa de Juros:	DI + 1,30% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	Virgo Companhia de Securitização (atual denominação da Isec Securitizadora S.A.)
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4ª Emissão - 156ª Série
Valor da emissão:	R\$ 205.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	155.000
Espécie e garantias envolvidas:	Sem Garantia
Data de emissão:	23 de dezembro de 2020
Data de vencimento:	16 de novembro de 2030
Taxa de Juros:	DI + 3,90% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	Virgo Companhia de Securitização (atual denominação da Isec Securitizadora S.A.)
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4ª Emissão - 204ª Série
Valor da emissão:	R\$ 48.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	15.000
Espécie e garantias envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel Aval Fundo de Despesas
Data de emissão:	17 de março de 2021
Data de vencimento:	25 de março de 2031
Taxa de Juros:	IPCA + 7,80% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	Virgo Companhia de Securitização (atual denominação da Isec Securitizadora S.A.)
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4ª Emissão - 205ª Série
Valor da emissão:	R\$ 48.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	3.000
Espécie e garantias envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel Aval Fundo de Despesas
Data de emissão:	17 de março de 2021
Data de vencimento:	26 de março de 2029
Taxa de Juros:	IPCA + 7,80% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	Virgo Companhia de Securitização (atual denominação da Isec Securitizadora S.A.)
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4ª Emissão - 206ª Série
Valor da emissão:	R\$ 48.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	15.000
Espécie e garantias envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel Aval Fundo de Despesas
Data de emissão:	17 de março de 2021
Data de vencimento:	27 de março de 2028
Taxa de Juros:	IPCA + 7,80% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	Virgo Companhia de Securitização (atual denominação da Isec Securitizadora S.A.)

Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4ª Emissão – 207ª Série
Valor da emissão:	R\$ 48.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	15.000
Espécie e garantias envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel Aval Fundo de Despesas
Data de emissão:	17 de março de 2021
Data de vencimento:	25 de março de 2030
Taxa de Juros:	IPCA + 7,80% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	Virgo Companhia de Securitização (atual denominação da Isec Securitizadora S.A.)
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4ª Emissão – 214ª Série
Valor da emissão:	R\$ 50.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	12.500
Espécie e garantias envolvidas:	Aval, Fundo de Despesas, Cessão Fiduciária de recebíveis
Data de emissão:	30 de março de 2021
Data de vencimento:	25 de março de 2027
Taxa de Juros:	IPCA + 7,00% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	Virgo Companhia de Securitização (atual denominação da Isec Securitizadora S.A.)
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4ª Emissão – 215ª Série
Valor da emissão:	R\$ 50.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	12.500
Espécie e garantias envolvidas:	Aval, Fundo de Despesas, Cessão Fiduciária de recebíveis

Data de emissão:	30 de março de 2021
Data de vencimento:	25 de março de 2027
Taxa de Juros:	IPCA + 7,00% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	Virgo Companhia de Securitização (atual denominação da Isec Securitizadora S.A.)
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4ª Emissão - 216ª Série
Valor da emissão:	R\$ 50.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	12.500
Espécie e garantias envolvidas:	Aval,Fundo de Despesas,Cessão Fiduciária de recebíveis
Data de emissão:	30 de março de 2021
Data de vencimento:	25 de março de 2027
Taxa de Juros:	IPCA + 7,00% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	Virgo Companhia de Securitização (atual denominação da Isec Securitizadora S.A.)
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4ª Emissão - 217ª Série
Valor da emissão:	R\$ 50.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	12.500
Espécie e garantias envolvidas:	Aval,Fundo de Despesas,Cessão Fiduciária de recebíveis
Data de emissão:	30 de março de 2021
Data de vencimento:	25 de março de 2027
Taxa de Juros:	IPCA + 7,00% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
------------------------	-------------------

Denominação da companhia ofertante:	Virgo Companhia de Securitização (atual denominação da Isec Securitizadora S.A.)
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4ª Emissão - 229ª Série
Valor da emissão:	R\$ 82.500.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	82.500
Espécie e garantias envolvidas:	Alienação Fiduciária de quotas, Fiança, Cessão Fiduciária de quotas
Data de emissão:	22 de março de 2021
Data de vencimento:	29 de março de 2028
Taxa de Juros:	IPCA + 6,25% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	Virgo Companhia de Securitização (atual denominação da Isec Securitizadora S.A.)
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	4ª Emissão - 230ª Série
Valor da emissão:	R\$ 82.500.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	82.500
Espécie e garantias envolvidas:	Alienação Fiduciária de quotas, Fiança, Cessão Fiduciária de quotas
Data de emissão:	22 de março de 2021
Data de vencimento:	20 de agosto de 2028
Taxa de Juros:	IPCA + 6,25% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
------------------------	-------------------

Denominação da companhia ofertante:	Virgo Companhia de Securitização (atual denominação da Isec Securitizadora S.A.)
Valores mobiliários emitidos:	CRA
Número da emissão:	28ª Emissão – 1ª Série
Valor da emissão:	R\$ 1.650.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	442.000
Espécie e garantias envolvidas:	Alienação Fiduciária de quotas, Fiança, Cessão Fiduciária de quotas
Data de emissão:	15 de abril de 2021
Data de vencimento:	17 de abril de 2028
Taxa de Juros:	IPCA + 4,9072% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	Virgo Companhia de Securitização (atual denominação da Isec Securitizadora S.A.)
Valores mobiliários emitidos:	CRA
Número da emissão:	28ª Emissão – 2ª Série
Valor da emissão:	R\$ 1.650.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	1.208.000
Espécie e garantias envolvidas:	Alienação Fiduciária de quotas, Fiança, Cessão Fiduciária de quotas
Data de emissão:	15 de abril de 2021
Data de vencimento:	17 de abril de 2028
Taxa de Juros:	IPCA + 5,1323% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	Virgo Companhia de Securitização (atual denominação da Isec Securitizadora S.A.)
Valores mobiliários emitidos:	CRA
Número da emissão:	32ª Emissão – 1ª Série
Valor da emissão:	R\$ 253.636.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	253.636
Espécie e garantias envolvidas:	Alienação Fiduciária de quotas, Fiança, Cessão Fiduciária de quotas

Data de emissão:	22 de março de 2021
Data de vencimento:	16 de março de 2026
Taxa de Juros:	IPCA + 5,0097% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

## ANEXO IX

### AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 250ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 08 DE JULHO DE 2021

#### *Cronograma Indicativo*

Despesas a serem incorridas pela Devedora para a expansão, construção e desenvolvimento do empreendimento denominado “Empreendimento Cyano”, localizado na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Lúcio Costa, depois do nº 4216, CEP 22620-172, Jacarepaguá, cuja incorporação encontra-se registrada no R. 27 do Registro Anterior, nº 14.753 e transportada à Av. 05 da Matrícula nº 454.655, do 9º Ofício de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, em 25 de janeiro de 2010, totalizando o montante de R\$ 131.169.071,00 (cento e trinta e um milhões, cento e sessenta e nove mil e setenta e um reais).

<b>Semestre</b>	<b>Data</b>	<b>Valor (R\$)</b>	<b>Uso dos Recursos</b>
2º Semestre	jun-21	3.386.270	Construção
2º Semestre	jul-21	4.983.936	Construção
2º Semestre	ago-21	5.291.791	Construção
2º Semestre	set-21	6.476.498	Construção
2º Semestre	out-21	6.178.642	Construção
2º Semestre	nov-21	6.553.887	Construção
2º Semestre	dez-21	7.800.020	Construção
3º Semestre	jan-22	8.648.620	Construção
3º Semestre	fev-22	8.988.982	Construção
3º Semestre	mar-22	9.720.147	Construção
3º Semestre	abr-22	9.898.634	Construção
3º Semestre	mai-22	9.310.269	Construção
3º Semestre	jun-22	8.500.494	Construção

4º Semestre	jul-22	7.094.334	Construção
4º Semestre	ago-22	5.676.549	Construção
4º Semestre	set-22	5.003.811	Construção
4º Semestre	out-22	3.648.455	Construção
4º Semestre	nov-22	2.960.190	Construção
4º Semestre	dez-22	2.493.228	Construção
5º Semestre	jan-23	1.752.283	Construção
5º Semestre	fev-23	1.317.328	Construção
5º Semestre	mar-23	1.016.442	Construção
5º Semestre	abr-23	1.000.405	Construção
5º Semestre	mai-23	625.406	Construção
5º Semestre	jun-23	211.566	Construção
5º Semestre	jul-23	172.252	Construção
5º Semestre	ago-23	84.424	Construção
<b>TOTAL</b>		<b>131.169.071</b>	

## ANEXO X

### AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 250ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO CELEBRADO EM 08 DE JULHO DE 2021

#### *Modelo de Relatório*

Ref.: Cédula de Crédito Bancário nº 51500044-2 – Financiamento Imobiliário, emitida pela Apogee Empreendimentos Imobiliários Ltda., lastro da 250ª Série, 4ª Emissão, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização (“Emissão”)

Período de [•] a [•]:

**APOGEE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Jose Silva de Azevedo Neto, 200, Bloco 3, Sala 401, Barra da Tijuca, CEP 22775-056, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.984.072/0001-60, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Emitente”), vêm, por meio do presente, declarar que, no período compreendido entre [•] e [•], transferiu R\$[•] ([•]) dos recursos relativos à Cédula de Crédito Bancário n.º 51500044-2 – Financiamento Imobiliário de sua emissão, ao Empreendimento Imobiliário conforme abaixo descrito e conforme notas fiscais [e/ou] contratos [e/ou] comprovante de depósito de pagamento ou de transferências eletrônicas de pagamento da parcelas dos custos e/ou despesas que seguem em anexo:

Denominação do Empreendimento Imobiliário	Endereço	Cartório/ Matrícula
“ <i>Empreendimento o Cyano</i> ”	Localizado na Avenida Lúcio Costa, depois do nº 4216, CEP 22620-172, Jacarepaguá	Matrícula nº 454.655, do 9º Ofício de Registro de Imóveis da cidade do Rio de

		Janeiro, estado do Rio de Janeiro
--	--	-----------------------------------

Descrição do Serviço	Data de Pagamento	Razão Social / Nome	Nº da Nota Fiscal (NF-e)	Valor Total do Serviço	Porcentagem do lastro Utilizado (%)	Total Utilizado
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
Total					[•]%	R\$ [•]

São Paulo, [•] de [•] de [•].

---

**APOGEE EMPREENDIMENTOS  
IMOBILIÁRIOS LTDA.**