



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 87ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DA**



ISEC SECURITIZADORA S.A.
(como Emissora)

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
LTDA.**
(como Agente Fiduciário)

29 de junho de 2020

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 8ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA ISEC SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular:

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, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social por seus representantes legais ao final assinados (adiante designada simplesmente como “Emissora”); e

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 10º da Lei n.º 9.514 e da Instrução CVM n.º 583,

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

A Emissora e o Agente Fiduciário, firmam o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, doravante denominado simplesmente como “Termo”, de acordo com o Artigo 8º da vigente Lei nº 9.514/97 e com a Instrução CVM nº 414, para formalizar a securitização dos créditos imobiliários a seguir identificados e a correspondente emissão de CRI pela Emissora, de acordo com as seguintes cláusulas e condições.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1 Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com letra maiúscula no corpo deste Termo:

“Agência de Classificação de Risco”: Agência classificadora de risco contratada para realizar a análise dos riscos da emissão dos CRI;

“Agente Fiduciário”: **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, instituição devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários para exercer a atividade de agente fiduciário, já qualificada no preâmbulo deste Termo;

“Agente de Acompanhamento”: **BREI – BRAZILIAN REAL ESTATE INVESTMENTS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Av. Brig. Faria Lima, nº 1.663, 3º andar, Jardim Paulistano, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob nº 14.744.231/0001-14;

<u>“Alienação Fiduciária das Cotas”</u> :	É a alienação fiduciária da totalidade das cotas emitidas pela Devedora de propriedade do Sr. João e da Ticem, em favor da Emissora;
<u>“Alienação Fiduciária das Unidades”</u> :	No prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis contado da data de expedição do “Habite-se” do Empreendimento Imobiliário, com a consequente individualização das matrículas correspondentes a cada uma das Unidades, os Titulares de CRI, reunidos em assembleia geral especialmente convocada para esse fim, poderão optar pela constituição, em favor da Securitizadora, da alienação fiduciária sobre cada uma das Unidades, que ainda não tenham sido comercializadas (em estoque), nos termos da Lei 9.514/97;
<u>“Amortização Extraordinária Compulsória”</u>	A amortização extraordinária parcial dos CRI, a ser realizada pela Emissora, nos termos da cláusula 8.1 abaixo;
<u>“Assembleia Geral”</u> :	Assembleia geral de Titulares de CRI a ser realizada em conformidade com a cláusula 14 deste Termo;
<u>“Aval”</u> :	Garantia prestada pelos Avalistas no âmbito da CCB, por meio do qual os Avalistas se constituíram principais pagadores, responsabilizando-se solidariamente com a Devedora pelo fiel e cabal cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, assumidas pela Devedora no âmbito da CCB;
<u>“Avalistas”</u> ou <u>“Garantidores”</u> :	<p>TICEM EMPREENDIMENTOS & PARTICIPAÇÕES LTDA, com sua sede na Cidade de São José dos Campos, Estado de São Paulo, Avenida Cassiano Ricardo, nº319, Sala 1501, Parque Residencial Aquarius na CEP nº12.246-870, inscrita no CNPJ nº12.537.151/0001-62 com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“<u>JUCESP</u>”) sob o NIRE 3522471037-0 (“<u>Ticem</u>”);</p> <p>JOÃO MARCOS CEGLAUSKIS, brasileiro, portador da Cédula de Identidade nº 29.217.355-6 e inscrito do CPF sob o nº285.353.358-95 sob o casado sob o regime parcial de bens com a Sr. Juliana, abaixo qualificada, residente e domiciliado na Cidade de São José dos Campos no Estado de São Paulo, no Condomínio Residencial Reserva do Paratehy, localizado na Rua Alameda Menoti Del Picchia, nº255, Bairro Urbanova, CEP 12.244-541 (“<u>João</u>”); e</p> <p>JULIANA LOPES FERNANDES CEGLAUSKIS, brasileira, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG nº43.929.718-7 e</p>

inscrita no CPF sob o nº339.262.538-86, residente e domiciliada na Cidade de São José dos Campos, Estado de São Paulo, no Condomínio Residencial Reserva do Paratehy, localizado na Rua Alameda Menoti Del Picchia, nº255, Bairro Urbanova, CEP 12.244-541 (“João” e “Juliana”);

“B3”

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25;

“Banco Liquidante”:

BANCO BRADESCO S.A., instituição financeira com sede na cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no núcleo administrativo Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, CEP 06.029-900, inscrito no CNPJ sob o n ° 60.746.948/0001-12, responsável pelas liquidações financeiras do CRI;

“CCB”:

“*Cédula de Crédito Bancário de Contrato de Financiamento para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia de Cessão Fiduciária e de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Hipoteca em 1º Grau, Alienação Fiduciária de Cotas Garantia Fidejussória e Outras Avenças - CCB Nº 41500699-6*, celebrada entre a Devedora, a Cedente, os Avalistas, a Emissora e o Agente de Acompanhamento;

“CCI”:

01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário Integral emitida pela Emissora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual a totalidade dos Créditos Imobiliários são representados;

“Cedente”:

COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP, com sede no Estado do Rio Grande do Sul, Cidade de Porto Alegre, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955, Conjunto 501, Floresta, CEP 90560-002, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50;

“Cessão Fiduciária dos Recebíveis”:

É a cessão, em caráter fiduciário, dos recebíveis imobiliários indicados no Contrato de Cessão Fiduciária, decorrentes da alienação das Unidades integrantes do Empreendimento Imobiliário efetivadas até a presente data, bem como a promessa de cessão dos novos e futuros créditos imobiliários originados após a celebração da CCB;

“Conta Centralizadora”:

Conta-Corrente nº 3085-6 mantida junto ao Banco Bradesco S.A., Agência 3395-2 de titularidade da Emissora, na qual os recursos oriundos da integralização dos CRI serão mantidos e os Créditos Imobiliários serão depositados;

“Conta de Livre Movimentação”:

Conta-Corrente nº 63967-1, mantida pela Devedora na agência nº 1613, do Banco Itaú, de livre movimentação da Devedora;

<u>“Contrato de Acompanhamento”</u> :	O “ <i>Contrato de Prestação de Serviços de Agente de Acompanhamento</i> ”, formalizado, nesta data, entre a Emissora e o Agente de Acompanhamento, por meio do qual o Agente de Acompanhamento será contratado para desempenhar as seguintes atividades: (i) o acompanhamento e verificação das condições para as liberações das parcelas do financiamento decorrente da CCB, conforme evolução da obra do Empreendimento Imobiliário; (ii) a indicação à Devedora da contratação da empresa de engenharia responsável pelas medições da obra do Empreendimento Imobiliário e gerenciamento de tais serviços; e (iii) a indicação da contratação da empresa responsável (a) pelo monitoramento financeiro da utilização dos recursos mensais e (b) pela gestão e controle dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, gerenciamento e supervisão de tais serviços; sendo certo que a emissão dos respectivos boletos de pagamento permanecerão sob a responsabilidade da Devedora, que se obriga a emitir tais boletos pela Conta Centralizadora.
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas”</u> :	“ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia e Outras Avenças</i> ”, celebrado entre João e Ticem, na qualidade de fiduciários, a Emissora e a Devedora, nesta data;
<u>“Contrato de Cessão”</u> :	“ <i>Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> ”, celebrado, nesta data, entre a Cedente e a Emissora, e na qualidade de intervenientes anuentes, a Devedora e os Avalistas, por meio do qual a Cedente cedeu à Emissora a CCB;
<u>“Contrato de Cessão Fiduciária”</u>	“ <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia</i> ” celebrado entre a Devedora e a Emissora, para constituição da Cessão Fiduciária dos Recebíveis;
<u>“Contrato de Distribuição”</u>	“ <i>Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 87ª Série da 4ª Emissão da Isec Securitizadora S.A.</i> ”, celebrado, nesta data, entre a Devedora, os Avalistas e a Securitizadora;
<u>“Contrato Imobiliário”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 10.1.3 abaixo;
<u>“Créditos Cedidos Fiduciariamente”</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 10.1.3 abaixo;
<u>“Créditos Imobiliários”</u> :	Significa a totalidade dos créditos imobiliários, presentes e futuros, decorrentes do Financiamento Imobiliário, representados pelas CCB, incluindo valor de principal, juros remuneratórios e encargos, presentes e futuros, principais e acessórios, devidos pela Devedora,

incluindo o direito ao recebimento de qualquer valor a título de multa, penalidade ou outra cominação, conforme previsto nas CCB;

- “Credora”:
COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP, qualificada acima no item “Cedente”;
- “CRI”:
O Certificado de Recebível Imobiliário da 87ª Série da 4ª Emissão da Emissora, lastreado na CCI;
- “CVM”:
Comissão de Valores Mobiliários;
- “Data de Emissão”:
29 de junho de 2020;
- “Data de Integralização”:
Datas de integralização dos CRI pelo(s) investidor(es) dos CRI;
- “Data de Pagamento”:
As datas previstas Anexo IV ou o Dia Útil imediatamente subsequente;
- “Data de Vencimento”:
12 de julho de 2023;
- “Despesas”:
Significam as despesas decorrentes dos CRI, conforme listadas no Anexo III do Contrato de Cessão;
- “Devedora”:
GGL SOCIEDADE INCORPORADORA SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Limeira, Estado de São Paulo, Via Guilherme Dibbern, nº 3250, Bairro da Graminha, CEP 13.428-217, inscrita no CNPJ sob o nº 22.164.197/0001-37, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.2.2898385-1;
- “Dia Útil”:
Qualquer dia com exceção de sábado, domingo e feriados declarados nacionais;
- “Distribuidora da Oferta”:
A própria Emissora, conforme autorizada pelo artigo 9º da Instrução CVM nº 414/04;
- “Documentos da Operação”:
(i) a CCB; (ii) o Contrato de Cessão; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) este Termo de Securitização; (v) o Contrato de Cessão Fiduciária; (vi) o Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas; (vii) o Boletim de Subscrição; e (viii) o Contrato de Acompanhamento; o (ix) Contrato de Distribuição; e (x) os respectivos aditamentos dos referidos documentos e outros instrumentos que integrem a Operação e que venham a ser celebrados;

“ <u>Emissão</u> ”:	87ª Série da 4ª Emissão de CRI da Emissora;
“ <u>Emissora</u> ” ou “ <u>Securizadora</u> ”	ISEC SECURITIZADORA S.A. , devidamente qualificada no preâmbulo deste instrumento;
“ <u>Empreendimento Imobiliário</u> ”:	O empreendimento denominado “ <i>Grand Garden Limeira Residence</i> ”, localizado na Cidade de Limeira, Estado de São Paulo, na Via Guilherme Dibbem, nº 3250, Bairro da Graminha, CEP 13.428-217, objeto da matrícula nº 85.057 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Limeira/SP;
“ <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ”:	“ <i>Escritura Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real e Fidejussória, sob Forma Escritural</i> ”, emitida pela Emissora nesta data;
“ <u>Escriturador</u> ”:	BANCO BRADESCO S.A. , acima qualificado;
“ <u>Fundo de Despesas</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 10.1.6;
“ <u>Garantias</u> ”:	A Hipoteca, a Cessão Fiduciária dos Recebíveis, o Aval e a Alienação Fiduciária das Cotas, observada a possibilidade de substituição da Hipoteca por Alienação Fiduciária das Unidades;
“ <u>Hipoteca</u> ”:	A hipoteca constituída sobre a fração ideal de 79,828124% (setenta e nove inteiros e oitenta e dois centésimo por cento) do Imóvel, observada, nos termos da CCB, a possibilidade de substituição da Hipoteca por Alienação Fiduciária das Unidades;
“ <u>IGP-M</u> ”:	Índice Geral de Preços – Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
“ <u>Imóvel</u> ”:	O imóvel objeto da matrícula nº 85.057 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Limeira/SP, localizado na Cidade de Limeira, Estado de São Paulo, na Via Guilherme Dibbem, nº 3250, Bairro da Graminha, CEP 13.428-217
“ <u>Instituição Custodiante</u> ”:	SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA , qualificada no preâmbulo deste Termo, responsável pela custódia da escritura de emissão de CCI e registro do presente Termo onde os créditos imobiliários serão vinculados;
“ <u>Instrução CVM nº 301</u> ”:	Instrução da CVM nº 301, de 16 de abril de 1999;

“ <u>Instrução CVM nº 400</u> ”:	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003;
“ <u>Instrução CVM nº 414</u> ”:	Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004;
“ <u>Instrução CVM nº 476</u> ”:	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro 2009;
“ <u>Instrução CVM nº 539</u> ”:	Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013;
“ <u>Instrução CVM nº 583</u> ”:	Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016;
“ <u>Investidor Profissional</u> ”:	(i) instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio; (v) fundos de investimento; (vi) clubes de investimento, cuja carteira seja gerida por administrador de carteira autorizado pela CVM; (vii) agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e (viii) investidores não residentes;
“ <u>Investidor Qualificado</u> ”:	(i) os Investidores Profissionais; (ii) as pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de Investidor Qualificado mediante termo próprio; (iii) as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e (iv) os clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam Investidores Qualificados;
“ <u>IPCA</u> ”:	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
“ <u>JUCESP</u> ”:	Junta Comercial do Estado de São Paulo;
“ <u>Lei nº 6.404/76</u> ”:	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976;
“ <u>Lei nº 9.514/97</u> ”:	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997;

“ <u>Lei nº 10.931/04</u> ”:	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004;
“ <u>Lei nº 11.033/04</u> ”:	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004;
“ <u>Liberação Extraordinária Devedora</u> ”:	Possibilidade de liberação de recursos à Devedora, nos termos da cláusula 10.1.7 abaixo;
“ <u>Liquidação Antecipada Obrigatória</u> ”:	A liquidação antecipada da CCB, a ser realizada pela Devedora, nos termos da cláusula 8.2 abaixo;
“ <u>Montante Mínimo da Oferta Restrita</u> ”:	O montante de R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais);
“ <u>Obrigações Garantidas</u> ”:	A totalidade das obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, decorrentes da CCB, incluindo, o Valor do Crédito, atualização monetária, juros remuneratórios, penalidades moratórias, seguros, despesas, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios, e qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e integral recebimento dos valores devidos pela Devedora nos termos da CCB;
“ <u>Oferta Restrita</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.2 abaixo;
“ <u>Patrimônio Separado</u> ”:	O patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário pela Securitizadora, composto pelos: (i) Créditos Imobiliários; (iii) as Garantias; e (ii) valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, inclusive o Fundo de Despesas. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação do CRI, bem como ao pagamento das respectivas despesas da Emissão;
“ <u>Percentual Mínimo de Garantia</u> ”:	O valor dos direitos creditórios decorrentes dos Contratos Imobiliários, incluído, aqueles decorrentes dos contratos de compra e venda a serem celebrados com futuros adquirentes em decorrência de alienações de Unidades autônomas em estoque integrantes do Empreendimento Imobiliário ainda não comercializadas até a presente data, que deverá corresponder a, no mínimo, 130% (cento e trinta por cento) do valor total dos CRI;
“ <u>Preço da Cessão</u> ”:	O valor de R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), correspondente à cessão dos Créditos Imobiliários feita pela Credora à Emissora, por meio do Contrato de Cessão;
“ <u>Regime Fiduciário</u> ”:	Regime patrimonial instituído pela Lei nº 9.514/97, que segrega os

Créditos Imobiliários, que lastreiam a Emissão do CRI, as Garantias e valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, inclusive o Fundo de Despesas, do patrimônio da Securitizadora, até o pagamento integral do CRI, isentando os Créditos Imobiliários de ações ou execuções de credores da Securitizadora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos CRI a eles afetados;

“ <u>Relatório Semestral</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na alínea “a” da cláusula 3.2.2 abaixo
“ <u>Repasse</u> ”:	O pagamento direto à Securitizadora dos montantes que venham a ser eventualmente financiados pela Devedora, ou por qualquer outro agente financeiro, aos adquirentes das Unidades autônomas do Empreendimento Imobiliário, nos termos da CCB;
“ <u>Resgate Antecipado Compulsório</u> ”:	O resgate antecipado dos CRI, a ser realizado pela Emissora, nos termos da cláusula 8.1.1 abaixo;
“ <u>Securitização</u> ”:	Operação pela qual os Créditos Imobiliários são expressamente vinculados a emissão de CRI, mediante este Termo, celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, e registrado junto à Instituição Custodiante;
“ <u>Termo</u> ”:	O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários;
“ <u>Titular do CRI</u> ”:	Titulares do CRI;
“ <u>Unidades</u> ”:	As unidades integrantes do Empreendimento Imobiliário, todas decorrentes da matrícula 85.057 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Limeira/SP, objeto da Hipoteca;
“ <u>Valor da Cessão</u> ”:	O valor a ser pago pela Emissora à Devedora, por conta e ordem da Cedente pela aquisição dos Créditos Imobiliários;
“ <u>Valor do Fundo de Despesas</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 10.1.6 abaixo;
“ <u>Vencimento Antecipado</u> ”:	Qualquer um dos eventos previstos na CCB que poderão ensejar vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, do CRI, nos termos da cláusula 8.3 abaixo;
“ <u>Volume Mínimo do Fundo de Despesas</u> ”:	O montante mínimo do Fundo de Despesas que não poderá ser inferior a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais);

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação de todos os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, ao CRI decorrente da Emissão, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo.

2.2. A Emissora declara que, por meio deste Termo, foram vinculados a esta Emissão os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, de sua titularidade, com valor total de até R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais) na Data de Emissão, devidamente descritos na Cláusula Terceira deste Termo.

2.3. A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora mediante a celebração do Contrato de Cessão.

2.4. Pela cessão dos Créditos Imobiliários que o representam, a Emissora pagará à Cedente o Valor da Cessão, nos termos do Contrato de Cessão.

2.5. A identificação completa do Empreendimento Imobiliário, ao qual se vinculam os Créditos Imobiliários, encontra-se na CCI, assim como a sua remuneração e o cronograma de pagamento das parcelas.

2.6. A CCI que representa a totalidade dos Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma escritural e será custodiada pela Instituição Custodiante, tendo sido devidamente registrada na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

2.7. A presente Emissão foi autorizada pelo Conselho de Administração da Emissora, em reunião realizada em 10 de janeiro de 2019, cuja ata está registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, em sessão de 22 de janeiro de 2019, sob o nº 47.719/19-9, e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo na edição de 25 de janeiro de 2019, e no jornal O Dia SP, na edição dos dias 25, 26, 27 e 28 de janeiro de 2019.

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

3.1. Os Créditos Imobiliários possuem as seguintes características:

- a) Devedora: **GGL SOCIEDADE INCORPORADORA SPE LTDA.**, acima qualificada;
- b) Valor dos Créditos Imobiliários: R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), na Data de Emissão, observadas as retenções previstas na CCB;
- c) Imóvel onde está sendo implantado o Empreendimento Imobiliário: objeto da matrícula nº 85.057 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Limeira/SP, localizado na Cidade de Limeira, Estado de São Paulo, na Via Guilherme Dibbem, nº 3250, Bairro da Graminha, CEP 13.428-217;
- d) Nº da CCI: GGL0620;

- e) Série da CCI: Única;
- f) Data de emissão: 29 de junho de 2020;
- g) Data de vencimento: 12 de julho de 2023;
- h) Taxa de juros: 12,00% (doze inteiros por cento) a.a.;
- i) Imóvel a ser hipotecado: as Unidades do Empreendimento Imobiliário, objeto da matrícula nº 85.057 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Limeira/SP, correspondente a fração ideal equivalente a 84,688973% (oitenta nove inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) do Imóvel;
- j) Valor de avaliação do Imóvel: R\$ 36.351.000,00 (trinta e seis milhões trezentos e cinquenta um mil reais), com base no laudo de avaliação do Imóvel, elaborado pela **DEXTER ENGENHARIA LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 67.566.711/0001-07, em 22 de janeiro de 2020.
- k) Garantias: A Hipoteca, observada a possibilidade de substituição de referida garantia pela Alienação Fiduciária das Unidades a critério dos Titulares de CRI, na forma prevista neste Termo de Securitização, a Cessão Fiduciária dos Recebíveis, o Aval e a Alienação Fiduciária das Cotas.

3.2. Destinação dos Recursos dos Créditos Imobiliários pela Devedora:

3.2.1. Os recursos obtidos por meio da Emissão serão destinados, após pagos à Emissora, para pagamento do Valor de Cessão à Credora, nos termos estabelecidos no Contrato de Cessão que deverá ser comprovado ao Agente Fiduciário por meio de extratos bancários e outros documentos que se façam necessários.

3.2.2. O crédito será destinado à construção e/ou desenvolvimento e/ou expansão e/ou urbanismo e/ou participação do Empreendimento Imobiliário, e poderá abranger os custos diretos relativos à construção, observado o disposto a seguir:

- a) a comprovação da destinação dos recursos será feita pela Devedora (i) semestralmente à partir da Data de Emissão, mediante o envio, à Securitizadora, ao Agente de Acompanhamento e ao Agente Fiduciário: (a) do relatório com descrição detalhada da destinação dos recursos nos termos do Anexo V da CCB, com valores e percentuais destinados ao Empreendimento Imobiliário; e (b) do relatório de acompanhamento da evolução física da obra, notas fiscais e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, respectivos comprovantes de pagamento e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da CCB; (ii) em até 30 (trinta) dias da solicitação da Securitizadora, do Agente de Acompanhamento e/ou do Agente Fiduciário nesse sentido; ou (iii) em menor prazo, caso assim seja necessário para fins de cumprimento tempestivo de exigência de alguma autoridade ou órgão regulador, mediante declaração, conforme modelo disposto no Anexo

VII da CCB, desde que os recursos já tenham sido devidamente utilizados, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento (“Relatório Semestral”);

b) os recursos obtidos por meio da Emissão, serão integralmente utilizados até a data de vencimento da CCB, conforme o cronograma indicativo no Anexo VI da CCB;

c) exclusivamente mediante o recebimento dos documentos mencionados acima, o Agente Fiduciário será responsável por verificar o cumprimento da destinação dos recursos assumida pela Devedora, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a presente Emissão, conforme destinação dos recursos prevista na Cláusula 3.2.2 acima, independentemente da quitação desta CCB ou seu vencimento antecipado;

d) Independentemente da ocorrência da Hipótese de Vencimento Antecipado dos CRI ou do resgate antecipado, a Devedora deverá destinar os recursos captados por meio dos CRI para o Empreendimento Imobiliário até a data de vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, o que ocorrer primeiro;

e) O Agente Fiduciário deverá envidar seus melhores esforços para obter, junto à Devedora, a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos decorrentes da presente Emissão;

f) a Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretroatável, a indenizar os titulares de CRI, a Securitizadora e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) 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 dos titulares de CRI ou do Agente Fiduciário. O valor da indenização prevista nesta cláusula está limitado, em qualquer circunstância ao Valor da Cessão, acrescido (i) da Remuneração dos CRI, 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.

g) na hipótese de a Securitizadora e/ou Agente Fiduciário vir a ser legal e validamente exigido por autoridade competente a comprovar a destinação dos recursos objeto desta Emissão, a Devedora deverá enviar, obrigatoriamente, os documentos e informações necessários para a comprovação da utilização dos recursos desembolsados no Empreendimento Imobiliário e já utilizados, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação ou em prazo inferior conforme tenha sido demandado pela autoridade competente;

h) sem prejuízo do seu dever de diligência, a Cedente, a Securitizadora, e/ou Agente Fiduciário assumirão que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos eventualmente sejam encaminhados pela Devedora ou por terceiros a seu pedido, não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo a este a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Devedora, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes

de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, objeto da destinação dos recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no Relatório Semestral; e

i) os recursos obtidos por meio da presente Emissão não terão como finalidade o reembolso de quaisquer despesas realizadas anteriormente à Data de Emissão, mesmo que sejam despesas realizadas no âmbito do Empreendimento Imobiliário. Conforme declarado pela Devedora na CCB, excetuados os recursos obtidos com a presente Emissão, o Empreendimento Imobiliário não recebeu quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreado créditos imobiliários devidos pela Devedora.

3.2.3. Dada a natureza do crédito, destinado à realização de obras do Empreendimento Imobiliário, poderá não ser verificada a liberação da totalidade dos Créditos Imobiliários, no caso de não serem alcançados todos os marcos da obra nos quais estarão vinculadas as liberações dos recursos à Devedora. Nesta hipótese, os documentos celebrados no âmbito da Operação de Securitização deverão ser aditados antes da liberação da última parcela do financiamento para refletir o saldo devedor final da operação.

CLÁUSULA QUARTA – IDENTIFICAÇÃO DO CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

4.1. A Emissão será realizada em 1 (uma) série.

4.1.1. Os CRI, lastreados nos Créditos Imobiliários e representados pela CCI, possuem as seguintes características:

- a) Emissão: 87;
- b) Série: 4;
- c) Quantidade de CRI: até 6.000 (seis mil);
- d) Valor Total da Série: até R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), na Data de Emissão, observado que este valor poderá ser reduzido em virtude da distribuição parcial dos CRI, observado o Montante Mínimo da Oferta;
- e) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000 (um mil reais), na Data de Emissão;
- f) Data de Emissão: 29 de junho de 2020;
- g) Prazo: 1.108 dias, vencendo, portanto, em 12/07/2023;
- h) Forma de Emissão do CRI: Escritural;
- i) Remuneração (juros): 12,00% (doze inteiros por cento) a.a;
- j) Correção monetária: IPCA;
- k) Periodicidade de Pagamento da Amortização acrescida da Atualização Monetária: nas datas indicadas no Anexo IV deste Termo;
- l) Periodicidade de Pagamento da Remuneração: conforme tabela constante do Anexo IV deste Termo;
- m) Regime Fiduciário: Sim;
- n) Garantia Flutuante e Coobrigação da Emissora: Não há;
- o) Ambiente de Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3;
- p) Local de Emissão: São Paulo, Estado de São Paulo;

- q) Garantias: Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários serão ainda garantidos pela Hipoteca, observada a possibilidade da Hipoteca ser convertida em Alienação Fiduciária das Unidades, a critério dos Titulares de CRI, na forma prevista neste Termo de Securitização, Cessão Fiduciária dos Recebíveis, Alienação Fiduciária das Cotas e Aval dos Avalistas, conforme os termos da CCB;
- r) Forma e Comprovação de Titularidade: O CRI será emitido sob a forma nominativa e escritural pela Securitizadora. Para todos os fins de direito, serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3, conforme o CRI esteja custodiado eletronicamente, em nome do respectivo Titular do CRI, na B3; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3, caso o CRI esteja custodiado eletronicamente na B3, conforme aplicável; e
- s) Riscos: conforme fatores de risco descritos na Cláusula Décima Nona deste Termo.

4.1.2. O CRI será depositado para distribuição, negociação e liquidação financeira na B3.

4.2. Os CRI serão objeto da Oferta Restrita, em conformidade com a Instrução CVM 476, sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º, da Instrução CVM 476.

4.3. A Oferta Restrita será realizada diretamente pela Emissora, nos termos do art. 9 da Instrução CVM 414, e é destinada apenas à investidores que atendam às características de Investidores Profissionais, nos termos do artigo 9-A da Instrução CVM 539 e do artigo 3 da Instrução CVM 476, respeitadas eventuais vedações ao investimento no CRI ofertado previstas na regulamentação em vigor.

4.4. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476, os CRI da presente Oferta Restrita serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais

4.5. Os CRI serão subscritos e integralizados pelos Investidores Profissionais, devendo estes fornecer, por escrito, declaração no boletim de subscrição, atestando que estão cientes que: (a) a Oferta Restrita não foi registrada na CVM; (b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na instrução CVM nº 476, e observado o item 4.6, abaixo. Ademais, os Investidores Profissionais deverão fornecer, por escrito, declaração, atestando sua condição de Investidor Profissional, nos termos definidos neste Termo.

4.6. O CRI será subscrito por meio da assinatura do respectivo boletim de subscrição, por meio do qual o Investidor Profissional subscreverá o CRI e formalizará a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo (“Boletim de Subscrição”). Os CRI serão integralizados em até 02 (dois) Dias Úteis contados de cada correspondência lhe encaminhada pela Emissora, informando a correspondente quantidade de CRI e valor a ser valor integralizado (“Chamadas de Integralização”), de acordo com os termos do “*Compromisso de Investimento e Outras Avenças*”, firmados entre a Emissora e os subscritores dos CRI (“Compromissos de Investimento”), devendo o Investidor Profissional, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Boletim de Subscrição, 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 no respectivo Compromisso de Investimento;
- c) não negociará os CRI, até a completa integralização do Valor Total de Subscrição, previsto no respectivo Boletim de Subscrição;
- d) as Chamadas de Integralização serão consistentes com a evolução das obras do Empreendimento Imobiliário;
- e) está ciente de que o CRI ofertado está sujeito às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476; e
- f) é Investidor Profissional, nos termos do artigo 9-A da Instrução CVM nº 539.

4.7. O valor de Emissão não pode ser aumentado em nenhuma hipótese.

4.8. A Oferta Restrita será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos investidores, ou a exclusivo critério de Emissora, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados do início da distribuição dos CRI, o que ocorrer primeiro.

4.8.1. Caberá à Emissora informar à CVM, em conformidade com o artigo 8º e 7º da Instrução CVM 476, o início da Oferta, no prazo de até 05 (cinco) Dias úteis contados da primeira procura à potenciais investidores, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página de CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no artigo 7 da Instrução CVM 476.

4.8.2. A comunicação de que trata o item 3.4.1 no Anexo 7 A da instrução CVM 476 acima, deverá conter as informações indicadas.

4.8.3. A Emissora deverá manter lista contendo (i) o nome das pessoas procuradas; (ii) o número do Cadastro de Pessoas Físicas (CPF), o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) (iii) a data em que foram procuradas e (iv) a sua decisão em relação à Oferta Restrita.

4.9. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476, o encerramento da Oferta Restrita deverá ser informado pela Emissora à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias corridos contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo I da Instrução CVM nº 476 ou por outro meio admitido pela CVM em caso de indisponibilidade do sistema eletrônico disponível na página da rede mundial de computadores da CVM.

4.10. No caso de cancelamento da Oferta e determinado investidor já tenha realizado a integralização dos CRI, a emissora deverá em até 2 (dois) Dias úteis contados da data do cancelamento da Oferta, fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos,

líquidos das despesas *flat* (previstas no Anexo III do Contrato de Cessão) e demais custos incorridos pelo Patrimônio Separado, nas proporções dos CRI integralizados e, caso aplicável, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações obtidas com os recursos integralizados, sendo certo que não serão restituídos aos investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados.

4.11. Tendo em vista tratar-se de oferta pública distribuída com esforços restritos, a Oferta não será registrada junto à CVM, nos termos da Instrução CVM nº 476/09.

4.12. Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta Restrita, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição dos CRI pelos investidores.

4.13. 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 artigo 21 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e da instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

4.14. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para o pagamento à Cedente do Valor da Cessão, descontados os valores de determinadas despesas e os valores para constituição do Fundo de Despesas, na forma prevista na cláusula 5.2 abaixo.

4.15. Em conformidade com o art. 9º da Instrução CVN nº 414/04 a Oferta fica dispensada da contratação de instituição intermediária líder, ficando a Emissora responsável pela distribuição da totalidade dos CRI.

4.16. Para fins de atender o que prevê o item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, seguem como Anexo I, Anexo II, Anexo III ao presente Termo, declarações emitidas (i) pelo Agente Fiduciário, (ii) pela Instituição Custodiante, (iii) pela Emissora, respectivamente.

CLÁUSULA QUINTA – SUBSCRIÇÕES E INTEGRALIZAÇÕES DO CRI

5.1. Os CRI serão subscritos, dentro do prazo de distribuição na forma do artigo 7-A da Instrução CVM nº 476, no mercado primário e será integralizado em até 2 (dois) dias úteis contados de cada Chamadas de Integralização, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário no caso da Primeira Data de Integralização e pelo Valor Nominal Unitário devidamente atualizado pela atualização monetária e acrescido dos juros remuneratórios, no caso de integralização subsequentes, nos termos do Boletim de Subscrição e por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3.

5.2. 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 necessários para (i) o pagamento das despesas iniciais da Emissão, e (ii) a composição do Fundo de Despesas.

5.3. Conforme faculdade prevista nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400 e artigo 5^a-A da Instrução CVM 476, a Oferta Restrita poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que após a Data de Emissão, haja colocação de, no mínimo, o Montante Mínimo da Oferta Restrita, sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta Restrita serão cancelados pela Emissora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta Restrita e desde que após a Data de Emissão, a Emissora poderá, de comum acordo com a Devedora, decidir por reduzir o valor total da Emissão até um montante equivalente ao Montante Mínimo da Oferta Restrita e cancelar os demais CRI que não forem colocados.

5.3.1. Os interessados em adquirir CRI no âmbito da Oferta Restrita poderão, quando da assinatura dos Boletins de Subscrição condicionar sua adesão à Oferta Restrita à distribuição (i) da totalidade dos CRI ofertados; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de CRI nos termos do disposto nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400 e artigo 5^a-A da Instrução CVM 476, observado que na falta da manifestação, presumir-se-á o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI ofertados.

5.3.2. Na hipótese de não atendimento das condições referidas nas alíneas (i) ou (ii) do item 5.3.1 acima, ou na hipótese de não colocação do Montante Mínimo da Oferta Restrita, conforme o caso, os investidores nos CRI que já tiverem subscrito e integralizado CRI no âmbito da Oferta Restrita terão seus CRI resgatados.

5.3.3. Exceto pelas condições expostas nas cláusulas 5.3.1 e 5.3.2 acima, a Oferta Restrita é irrevogável e não está sujeita a condições legítimas que não dependam da Emissora, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 22 da Instrução CVM 400.

CLAUSULA SEXTA - DO CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO, DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DA AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA

6.1. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado pela variação acumulada do IPCA/IBGE, aplicado mensalmente, a partir da Primeira Data de Integralização, calculado da seguinte forma:

$$VN_a = VN_e \times C,$$

onde:

VN_a: Valor Nominal Unitário atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, conforme o caso, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN_e: Valor Nominal Unitário de Emissão na Primeira Data de Integralização ou saldo Valor Nominal Unitário de Emissão na última Data de Pagamento, conforme o caso, calculado/ informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

$$C = \prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

onde:

n = número total de índices considerados na atualização do ativo, sendo “n” um número inteiro;

k = número de ordem de NI_k , variando de 1 até n;

NI_k = valor do número-índice do IPCA divulgado no segundo mês anterior ao mês de atualização, caso a data de atualização seja em data anterior ou na própria Data de Pagamento. Após a Data de Pagamento, valor do número-índice divulgado no mês imediatamente anterior ao mês de atualização;

NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA utilizado como NIK na última atualização, pagamento ou Data de Pagamento o que ocorrer por último. Para a primeira atualização mensal será considerado como NI_{k-1} o número-índice IPCA divulgado no segundo mês anterior ao mês da Primeira Data de Integralização;

dup = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “dup” um número inteiro.

dut = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, e a Data de Pagamento imediatamente posterior, exclusive, sendo “dut” um número inteiro.

O fator resultante da expressão é $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$ considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos.

6.2. Em até 30 (trinta) dias a partir da expedição do Habite-se e/ou instrumento equivalente, a Devedora deverá formalizar os aditamentos necessários aos Documentos da Operação, de forma a repactuar a parcela devida no mês imediatamente posterior, para que seja paga em 12 (doze) parcelas mensais, iguais e consecutivas, observada a carência de 06 (seis) meses para o pagamento do valor de principal, nas datas a serem indicadas no novo fluxo de amortização dos aditamentos da CCB, deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação.

6.2.1. Para os fins da Cláusula 6.2 acima, as Partes se obrigam a formalizar os aditamentos

necessários aos Documentos da Operação, a fim de refletir o novo fluxo de amortização, sendo dispensada a convocação e realização de assembleia de titulares de CRI para tal finalidade.

6.2.3. Nas hipóteses de restrição de uso, ausência de publicação superior a 30 (trinta) dias, suspensão do cálculo ou extinção do IPCA/IBGE, para apuração dos valores devidos em razão da CCB, e conseqüentemente dos CRI, a partir da data da impossibilidade, pela ordem e sem solução de continuidade, será utilizado o IGP - DI da Fundação Getúlio Vargas; o IPC da Fundação Getúlio Vargas; e o IPC da FIPE, ou outro índice equivalente.

6.2.4. O IPCA/IBGE passará a ser novamente utilizado para apuração dos valores devidos em razão da CCB e dos CRI a partir de sua data de publicação.

6.3 Cálculo da Remuneração: A partir da Primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou seu saldo, conforme aplicável, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 12% (doze por cento) ao ano, e, serão capitalizados diariamente, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, desde a primeira Data de Integralização, até a Data de Pagamento, sendo calculado de acordo com a fórmula abaixo:

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

onde:

J = valor unitário dos juros remuneratórios calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VN_a = Valor Nominal Unitário Atualizado ou Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, conforme acima definido;

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

$$\text{FatorJuros} = \left\{ \left(\frac{\text{taxa}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right\}$$

onde:

taxa = 12,0000 (doze inteiros);

DP = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “DP” um número inteiro.

6.3.1. Período de Capitalização: O primeiro período de capitalização será compreendido entre a Primeira Data de Integralização, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive. Os demais períodos de capitalização serão compreendidos entre a Data de Pagamento imediatamente

anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive. Os períodos se sucedem sem solução de continuidade até o vencimento.

6.4. Amortização do Principal: O pagamento dos CRI será realizado, de acordo com o Cronograma de Pagamentos previsto na tabela do Anexo IV, sendo que as datas da referida tabela já contemplam o intervalo de tempo previsto na cláusula 7.4.2 abaixo, conforme fórmula abaixo:

$$AM_i = VN_a \times Ta_i$$

Onde:

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

VN_a = conforme definido na cláusula 7.1, alínea “a” acima;

Ta_i = i -ésima taxa de amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a tabela constante do Anexo IV deste Termo de Securitização.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA FORMA DE PAGAMENTO

7.1. O pagamento da Remuneração será conforme tabela constante do Anexo IV, sendo que as datas da referida tabela já contemplam o intervalo de tempo previsto na cláusula 7.4.2 abaixo.

7.2. O pagamento do CRI será realizado por meio de procedimentos adotados pela B3. Caso, por qualquer razão, o CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3, na data do seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular do CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de encargo moratório sobre o valor colocado à disposição do Titular do CRI na sede da Emissora.

7.3. Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida ao Titular do CRI, desde que os Créditos Imobiliários tenham sido pagos pela Devedora e desde que a impontualidade não seja decorrente de algum fator que fuja do controle da Emissora, o valor não pago, atualizado e acrescido da respectiva remuneração, ficará sujeito a multa convencional de 2% (dois por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, incidentes desde o inadimplemento até o devido pagamento. O mesmo ocorrerá nos casos de atraso no pagamento da CCB, conforme regrado naquele instrumento, sendo que os encargos pagos a este título pela Devedora serão repassados ao Titular do CRI.

7.4.1 Prorrogação de Prazos: Considerar-se-ão prorrogados, até o próximo Dia Útil, os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação pecuniária ou não pecuniária, pelas Partes, se o vencimento não coincidir com um Dia Útil.

7.4.1. Sempre que necessário, os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI devidas no mês em questão serão prorrogados, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, pelo número de dias necessários para assegurar que entre o recebimento dos Créditos

Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI sempre decorra 1 (um) Dia Útil, com exceção do vencimento.

7.4.2. A prorrogação prevista no item 7.4.1., acima, se justifica em virtude da necessidade de haver um intervalo de pelo menos 1 (um) Dia Útil entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI.

CLÁUSULA OITAVA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA, RESGATE ANTECIPADO, LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA OBRIGATÓRIA

8.1. Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado: Os CRI poderão ser amortizados extraordinariamente de forma parcial, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal, ou resgatados antecipadamente de forma total, a partir do 16º (décimo sexto) mês (inclusive) até o 21º (vigésimo primeiro) mês (inclusive) de vigência dos CRI, na hipótese de amortização extraordinária de forma parcial ou liquidação antecipada dos Créditos Imobiliários, pela Devedora, a ser realizada com recursos próprios ou provenientes da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (“Amortização Extraordinária” e “Resgate Antecipado”, respectivamente).

8.1.1. No caso de Resgate Antecipado, o valor a ser pago será o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, ambos acrescidos dos Juros Remuneratórios, prêmio, caso haja, e de eventuais valores e encargos devidos pela Devedora no âmbito da CCB.

8.1.2. Para promover a Amortização Extraordinária ou o Resgate Antecipado do CRI, a Emissora deverá, após receber os recursos respectivos da Devedora, informar ao Titular do CRI o evento que ensejará a Amortização Extraordinária ou o Resgate Antecipado do CRI, por meio de comunicado em sua página na rede mundial de computadores, enviando, ainda, uma cópia do referido comunicado ao Agente Fiduciário e para a B3, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis anteriores a data pretendida ao evento, por meio de comunicação expressa da Devedora nesse sentido.

8.1.3. A Amortização Extraordinária será realizada sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todo o CRI. Nesse caso, uma nova tabela de pagamentos de juros e amortização, com valores alterados, será elaborada pela Emissora e disponibilizada ao Agente Fiduciário e à B3, na data do evento de Amortização Extraordinária, caso aplicável, sendo esta tabela considerada a tabela vigente.

8.1.4. Caso não ocorra a Amortização Extraordinária e o Resgate Antecipado do CRI, no 22º (décimo segundo) mês de vigência dos CRI, a Devedora poderá repactuar o saldo devedor do CRI devido, para que seja pago em 06 (seis) parcelas mensais, iguais e consecutivas, nas datas a serem indicadas no novo fluxo de amortização dos aditamentos da CCB, deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, sendo dispensada a convocação e realização de assembleia de Titulares de CRI para tal finalidade.

8.1.4.1 As Partes se obrigam a formalizar os aditamentos necessários aos Documentos da Operação, a fim de refletir o novo fluxo de amortização.

8.2. Amortização Extraordinária Compulsória. Os CRI deverão ser amortizados extraordinariamente, de forma compulsória, nas seguintes hipóteses (“Amortização Extraordinária Compulsória”):

- (i) caso ocorram pré-pagamentos ou liquidação antecipada dos Contratos Imobiliários, 100% (cem por cento) dos recursos serão utilizados para a Amortização Extraordinária Compulsória do saldo devedor do CRI;
- (ii) caso em qualquer Data de Verificação seja verificado o não atendimento ao Percentual Mínimo de Garantia, após o cumprimento das Obrigações Garantidas devidas no mês, a Securitizadora deverá destinar os recursos remanescentes na Conta do Patrimônio Separado, decorrentes da arrecadação da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, para a Amortização Extraordinária Compulsória do saldo devedor do CRI; e
- (iii) caso ocorra liberação parcial da Hipoteca, nos termos da Cláusula 8.1.4 da CCB, os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado à título de Valor Mínimo de Desligamento serão utilizados para a Amortização Extraordinária Compulsória do saldo devedor da CCB.

8.3 Liquidação Antecipada Obrigatória: Caso a Hipoteca não seja devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente após o término do prazo máximo estabelecido na cláusula 12.1 item “d” da CCB, a Devedora deverá buscar o cancelamento total da CCB e o seu vencimento antecipado, na forma do disposto na Cláusula 12 da CCB, sendo que os recursos oriundos da liquidação antecipada da CCB serão utilizados para a Amortização Extraordinária Compulsória ou para o Resgate Antecipado Compulsório Total do CRI, conforme o caso.

8.2.1. Na ocorrência do disposto na cláusula 8.2 acima, a Emissora realizará o a Amortização Extraordinária Compulsória ou o Resgate Antecipado Compulsório, conforme o caso, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento do pagamento do valor decorrente da liquidação antecipada obrigatória pela Devedora.

8.3. Vencimento Antecipado.

8.3.1. É facultado à Emissora declarar o vencimento antecipado dos CRI e exigir o imediato pagamento do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, calculado na forma da cláusula 6.1 acima, bem como das Despesas e de eventuais penalidades ou encargos, independentemente de aviso, notificação, interpelação judicial ou extrajudicial, nos casos previstos na lei e nas seguintes hipóteses:

- (a) Se o andamento das obras do Empreendimento Imobiliário for paralisado por mais de 45 (quarenta e cinco) dias, salvo motivo justificável aceito pela Emissora;
- (b) Se a Devedora alterar o projeto de construção do Empreendimento Imobiliário sem o consentimento prévio e formal da Emissora;

- (c) Se os recursos objeto do financiamento concedido por meio da CCB não forem integralmente aplicados no Empreendimento Imobiliário, bem como não forem recolhidos pontualmente os encargos fiscais e previdenciários dele resultantes;
- (d) Se o registro no(s) competente(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos do Contrato de Cessão Fiduciária e do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, bem como o registro no competente Registro de Imóveis da Comarca de Limeira/SP da CCB e da Escritura de Emissão de CCI não for efetivado no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data de assinatura da CCB;
- (e) Se contra a Devedora e/ou os Avalistas for proposta qualquer medida judicial caracterizadora de impontualidade ou insolvência e que assim se mantenham por mais de 10 (dez) Dias Úteis, bem como se qualquer deles encontrar-se em processo de recuperação judicial ou extrajudicial ou tiver sua falência requerida ou decretada, ou ainda sejam identificados processos judiciais onde a Devedora figure no polo passivo da respectiva demanda, que envolvam valores superiores a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), com exceção das ações trabalhistas e fiscais municipal, estadual e federal;
- (f) Se em razão do reajustamento monetário da dívida e da depreciação, deterioração ou defasagem do valor das Garantias, estas não forem substituídas ou reforçadas em valor suficiente para a respectiva cobertura, a critério exclusivo da Emissora, após decorridos 30 (trinta) dias da comunicação que especificamente as solicitar;
- (g) Se a Devedora ceder ou transferir a terceiros os seus direitos e obrigações, inerentes à CCB, sem prévio e expresse consentimento da Emissora;
- (h) Se sobre o Empreendimento Imobiliário ou sobre as Garantias instituídas recaírem ou forem instituídos quaisquer outros ônus, além daqueles previstos na CCB;
- (i) Se o Empreendimento Imobiliário for desapropriado no todo ou sofrer desapropriação parcial ou restrições urbanísticas ou de tombamento, ou se for constatada a contaminação ou qualquer restrição de uso do imóvel, incluindo as relacionadas a zoneamento, parcelamento de solo, preservação do patrimônio ambiental, arqueológico e histórico que inviabilize ou diminua seu valor comercial do Empreendimento Imobiliário;
- (j) Se quaisquer das declarações feitas pela Devedora ou pelos Avalistas na CCB provarem-se ou revelarem-se falsas, incorretas, inconsistentes ou insuficientes;
- (k) Se a Devedora infringir quaisquer das estipulações contidas na CCB, em disposições legais ou regulamentares pertinentes à construção do Empreendimento Imobiliário ou as normas do Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI, conforme o disposto na Lei nº 9.514/97, inclusive com relação ao estrito cumprimento do memorial descritivo e plantas do Empreendimento Imobiliário;
- (l) Se houver qualquer alteração ou modificação do objeto social da Devedora sem a prévia e expressa anuência da Emissora, devendo eventual negativa ser devidamente justificada;

- (m) Se a Devedora deixar de apresentar o Habite-se, ou documento equivalente, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias a contar da data prevista para a conclusão da obra estipulado no item 1-C do QUADRO RESUMO da CCB, salvo caso fortuito ou de força maior previstos em lei;
- (n) Se houver redução do capital social da Devedora ou se ocorrer qualquer mudança, transferência ou cessão, direta ou indireta, de seu controle societário/acionário, direto ou indireto, ou, ainda, a incorporação, fusão ou cisão da Devedora, sem o prévio consentimento da Emissora;
- (o) Se houver distribuição de lucros pela Devedora, ou por qualquer forma a distribuição pela Devedora, no todo ou em parte de seu resultado antes da liquidação integral dos Créditos Imobiliários;
- (p) Se novos Contratos Imobiliários, celebrados a partir desta data, não forem cedidos fiduciariamente à Emissora, em decorrência da promessa de cessão fiduciária;
- (q) Se, em caso de deterioração ou diminuição das Garantias oferecidas, não forem elas reforçadas, após solicitação da Emissora, no prazo de 30 (trinta) dias contados da solicitação formal nesse sentido enviada pela Emissora à Devedora;
- (r) Caso a Devedora deixe de recompor o Volume Mínimo do Fundo de Despesas, conforme o disposto neste Termo de Securitização;
- (s) Caso não ocorra a liberação à Devedora, de 2 (duas) parcelas consecutivas dos valores decorrentes da CCB, em virtude de inadimplemento da Devedora ou por qualquer motivo a ela imputável, nos termos da cláusula 2.3.9 da CCB;
- (t) A não liberação da última parcela da CCB no prazo de até 90 (noventa) dias, em virtude de inadimplemento da Devedora ou por qualquer motivo a ela imputável, nos termos previstos na cláusula 2.4.2 da CCB;
- (u) Caso a Devedora deixe de efetuar o pagamento dos Créditos Imobiliários diretamente na Conta Centralizadora, nos termos da cláusula 5.1 da CCB;
- (v) Caso a Devedora deixe de vincular os direitos creditórios decorrentes dos novos Contratos Imobiliários celebrados a partir da data de assinatura da CCB à Cessão Fiduciária, nos termos da cláusula 5.6.1 da CCB;
- (w) Caso os titulares dos CRI não aproveem os avalistas substitutos indicados pela Devedora, na hipótese de necessidade de reforço das Garantias na forma prevista na cláusula 6.5.3 da CCB;
- (x) Caso a Devedora deixe de incluir nos Contratos Imobiliários, celebrados e a serem celebrados, as autorizações à Alienação Fiduciária das Unidades e à Cessão Fiduciária de

Direitos Creditórios, no prazo de até 90 (noventa) dias contado da Data da Assinatura da CCB, nos termos da Cláusula 6.4.3 da CCB;

- (y) Caso a Devedora (i) contrate as apólices dos Seguros em prazo inferior ao prazo previsto para a conclusão da obra e/ou à data de emissão do Habite-se; e/ou (ii) cancele as referidas apólices dos Seguros, nos termos da alínea 9.2 da CCB;
- (z) Caso a Devedora deixe de cumprir o Percentual Mínimo de Garantia em prazo superior a 90 (noventa) dias contados da Data da Assinatura da CCB, nos termos da cláusula 6.3.3 desta CCB;
- (aa) Se não forem mantidos em dia os pagamentos relativos ao Empreendimento Imobiliário, referente a todos os impostos, taxas e ou quaisquer outras contribuições lançadas ou de responsabilidade da Devedora;
- (bb) Se a Devedora deixar de cumprir qualquer das suas obrigações decorrentes da legislação ou da CCB, inclusive no caso de mora com relação ao pagamento de qualquer quantia devida, com exceção das hipóteses previstas na alínea (a) a (x) acima;
- (cc) Caso ocorra, em relação à Devedora e/ou aos Avalistas, qualquer protesto de títulos com valor a partir de 5% (cinco por cento) do valor limite dos Créditos Imobiliários ou ação judicial ou extrajudicial que venha a afetar os Créditos Imobiliário ou as Garantias; ou
- (dd) Caso a devedora deixe de constituir a Alienação Fiduciária das Unidades em caso de deliberação dos titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral, na forma prevista neste Termo de Securitização.

8.3.2. A Devedora terá o prazo de até 10 (dez) dias contados da respectiva ocorrência para sanar as Hipóteses de Vencimento Antecipado listadas nas alíneas (aa) a (dd). Caso a Hipótese de Vencimento Antecipado seja sanada no prazo aqui prevista, não haverá Vencimento Antecipado dos CRI.

8.3.3. Fica o Agente de Acompanhamento obrigado a comunicar em até 2 (dois) Dias Úteis à Emissora e ao Agente Fiduciário a ocorrência da hipótese de vencimento antecipado listada na alínea (a) da cláusula 8.3.1 acima.

8.3.4. Fica a Devedora obrigada a comunicar a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, por escrito, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis, sobre a ocorrência e a data de qualquer uma das Hipóteses de Vencimento Antecipado que tenha ciência. Adicionalmente, a Devedora obriga-se a enviar à Emissora, semestralmente, a partir de 06 (seis) meses a contar da emissão da CCB, declaração atestando a não ocorrência de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado, bem como os documentos necessários à sua comprovação.

8.3.4.1. Caso a Devedora comunique a ocorrência de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado, deverá fornecer todas as informações necessárias sobre o evento (sem prejuízo da solicitação de fornecimento de informações adicionais pela Securitizadora).

8.3.5. Em caso de declaração de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas decorrentes da CCB, conforme deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral, a Devedora deverá pagar à Emissora o saldo devedor das Obrigações Garantidas, calculadas na forma da Cláusula 7 deste Termo de Securitização, incluindo ainda das Despesas e todos e quaisquer demais valores que venham a ser devidos pela Devedora nos termos da CCB e dos CRI, devidos até a data do seu efetivo pagamento, a ser efetuado no prazo de 5 (cinco) dias a contar da comunicação nesse sentido encaminhada pela Emissora.

8.3.6. Eventual atraso no pagamento do saldo devedor atualizado previsto na cláusula acima, sujeitará a Devedora ao pagamento das penalidades previstas na cláusula 12.3 da CCB.

8.3.7. A Devedora desde já se obriga a encaminhar, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, qualquer informação e/ou documentação necessária para o acompanhamento dos eventos de vencimento antecipado pela Emissora.

8.3.8. A Devedora desde já reconhece como líquido e certo, para os fins do artigo 784 do Código de Processo Civil, o valor informado pela Emissora nos termos da cláusula 8.3.4 acima.

CLÁUSULA NONA – OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

9.1. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão, bem como aqueles ligados à própria Emissora, mediante publicação no jornal de publicação de seus atos societários, bem como ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito.

9.2. A Emissora obriga-se a elaborar um relatório mensal, nos termos do Anexo 32-II da Instrução CVM nº 480, devendo ser disponibilizado na CVM, conforme Ofício Circular nº 08/2019/CVM/SIN.

9.4. A Emissora obriga-se a fornecer ao Titular do CRI e ao Agente Fiduciário, sempre que solicitado, no prazo de 15 (quinze) dias após solicitação nesse sentido, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

9.4.1. A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário cópia de toda documentação encaminhada à CVM e ao Titular do CRI, bem como informações pertinentes à Instrução CVM nº 414, suas alterações e aditamentos, no prazo de 10 (dez) dias contados de seu envio.

9.5. As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades:

- a) a evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas nos instrumentos que os originaram, apurando e informando ao Titular do CRI, os valores devidos, nos termos da CCI e do Contrato de Cessão;

- b) o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados em decorrência dos Créditos Imobiliários pela Devedora, inclusive a título de amortização extraordinária ou liquidação antecipada dos débitos, deles dando quitação; e
- c) a emissão dos termos de liberação de garantia, que deverá ocorrer no prazo de até 30 (trinta) dias após solicitação nesse sentido, sob supervisão do Agente Fiduciário.

9.6. A Emissora declara, neste ato, que:

- a) está devidamente autorizada à emissão do CRI e ao cumprimento das obrigações aqui assumidas;
- b) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- c) conforme Contrato de Cessão, a Cedente é responsável pela existência dos Créditos Imobiliários, nos valores e condições descritas na CCI;
- d) conforme declarado pela Cedente no Contrato de Cessão, os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora em celebrar este Termo;
- e) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer Tribunal, que afetam ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- f) observadas as disposições do Contrato de Cessão, a Emissora passou a ser legítima credora da Devedora;
- g) o Contrato de Cessão consubstancia-se em relação contratual regularmente constituída, válida e eficaz, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores indicados no presente Termo e seus anexos;
- h) esta Emissão, incluindo a aquisição dos Créditos Imobiliários, é legítima em todos seus aspectos, observadas as disposições do Contrato de Cessão; e
- i) todos os documentos inerentes a esta operação estão de acordo com a legislação aplicável.

9.6.1. A Emissora compromete-se a comunicar imediatamente o Agente Fiduciário e o Titular do CRI, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

9.7. As declarações exigidas pela regulamentação aplicável, da Emissora e do Agente Fiduciário constam dos anexos deste Termo, fazendo dele parte integrante e inseparável.

9.8. 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 Instrução CVM nº 583, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido relatório 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.

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

CLÁUSULA DÉCIMA – GARANTIAS

10. Foram, ou serão, conforme o caso, constituídas as Garantias abaixo indicadas, como forma de garantia de pagamento das Obrigações Garantidas:

10.1 Hipoteca: hipoteca, em primeiro e único grau, da fração ideal correspondente a 84,688973% (oitenta nove inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) do Imóvel, constituída pela Devedora em favor da Cedente, a qual será registrada na matrícula do Imóvel nos termos e prazos constantes da Hipoteca constituída na CCB, a qual poderá ser revertida em Alienação Fiduciária das Unidades, em até 45 (quarenta e cinco) Dias Úteis contado da data de expedição do “Habite-se” do Empreendimento Imobiliário.

10.1.1. Após a expedição do “Habite-se” do Empreendimento Imobiliário, e a consequente individualização das matrículas correspondentes a cada uma das Unidades, todas decorrentes do Empreendimento Imobiliário, a Devedora, caso assim seja deliberado pelos Titulares de CRI em Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim, ficará obrigada a constituir alienação fiduciária, em favor da Securitizadora, sobre as Unidades do Empreendimento Imobiliário, que ainda não tenham sido comercializadas (em estoque), nos termos da Lei 9.514/97.

10.1.2 Promessa de Alienação Fiduciária das Unidades. Após a expedição do “Habite-se” do Empreendimento Imobiliário, e a consequente individualização das matrículas correspondentes a cada unidade autônoma, os titulares de CRI, reunidos em assembleia geral especialmente convocada para esse fim, poderão optar pela constituição de alienação fiduciária sobre as unidades autônomas do Imóvel, que ainda não tenham sido comercializadas (em estoque), nos termos da Lei 9.514/97 (“Alienação Fiduciária das Unidades”).

10.1.2.1 Para tanto, a Devedora se obriga a apresentar à Securitizadora e o Agente Fiduciário o “Habite-se” em até 05 (cinco) dias de sua expedição para que, observado o disposto no Termo de Securitização, seja convocada assembleia geral de titulares de CRI para que estes deliberem sobre a constituição da Alienação Fiduciária das Unidades.

10.1.2.2 Caso os titulares de CRI deliberem a favor da constituição da Alienação Fiduciária das Unidades, a Devedora ficará obrigada a constituir a referida garantia, às suas expensas,

incluindo o registro do respectivo contrato de alienação fiduciária das Unidades (“Contrato de Alienação Fiduciária das Unidades”), perante o Registro de Imóveis da Comarca de Limeira/SP em até 60 (sessenta) Dias Úteis contado da solicitação, neste sentido, lhe encaminhada pela Securitizadora.

10.1.2.3 As partes se comprometem a envidar os melhores esforços para liberar a Hipoteca e providenciar o registro do Contrato de Alienação Fiduciária das Unidades no prazo previsto acima, sendo referido prazo prorrogável de comum acordo entre as Partes em caso de exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Limeira/SP.

10.1.2.4 Será de responsabilidade exclusiva da Devedora a contratação e pagamento de todos os custos envolvidos na elaboração dos instrumentos necessários para a devida formalização do Contrato de Alienação Fiduciária das Unidades, bem como as despesas de registro.

10.1.3. Cessão Fiduciária dos Recebíveis: Em garantia das Obrigações Garantidas, a Devedora, em caráter irrevogável e irretroatável, até a integral liquidação das Obrigações Garantidas (“Créditos Cedidos Fiduciariamente”): (i) cede fiduciariamente à Securitizadora a totalidade dos créditos de sua titularidade decorrentes dos contratos de alienação das unidades do Empreendimento Imobiliário (“Contratos Imobiliários”), já celebrados até a presente data, conforme descritos e listados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como (ii) promete ceder à Securitizadora a totalidade dos novos direitos creditórios originados após a presente data, decorrentes de Contratos Imobiliários celebrados em decorrência de futuras alienações de unidades autônomas integrantes do Empreendimento Imobiliário ainda não comercializadas até a presente data, conforme descritas no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária (“Unidades em Estoque”), nos termos do “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia*” celebrado, nesta data, entre a Devedora e a Securitizadora (“Contrato de Cessão Fiduciária”), sempre observado o disposto no relatório a ser elaborado pela empresa de monitoramento comercial e financeiro contratada pelo Agente de Acompanhamento;

10.1.3.1 Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, a Devedora se obriga a realizar, às suas expensas, o registro do Contrato de Cessão Fiduciária, e de eventuais aditamentos, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas das sedes das respectivas partes, no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos contados da data de assinatura do Contrato de Cessão Fiduciária, ou de eventuais aditamentos, o que deverá ser comprovado à Emissora e ao Agente Fiduciário em até 2 (dois) dias corridos da obtenção dos registros.

10.1.3.2. Fica a Devedora e o Agente de Acompanhamento obrigados a informar à Emissora e ao Agente Fiduciário cada novo contrato de compra e venda das Unidades do Empreendimento Imobiliário, posto que a emissão dos boletos para cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente será realizada através do sistema de cobrança da Emissora.

10.1.3.3. A Devedora obriga-se a fazer constar na documentação apresentada à Emissora para os fins da cláusula 10.1.3.2 acima, observado o disposto no Contrato de Cessão Fiduciária, todo e qualquer desconto concedido aos adquirentes das Unidades do Empreendimento Imobiliário em valor acima de 10% (dez por cento) dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, comprometendo-se a

solicitar, previamente à concessão de descontos em percentual superior ao aqui definido, a aprovação do Agente de Acompanhamento, mediante o envio de notificação neste sentido, sob pena de multa diária de 0,03% (três centésimos por cento) do valor de cada compromisso de compra e venda que se enquadrar nesta cláusula. O valor da multa diária de que trata este item fica limitado ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, a ser apurado na forma da cláusula 4 da CCB e dos demais documentos da operação.

10.1.3.4 Percentual Mínimo de Garantia. Durante todo o prazo de vigência da CCB e até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, mensalmente, todo 2º (segundo) Dia Útil anterior à Data de Pagamento de cada mês (“Data de Verificação”), a empresa de monitoramento comercial e financeiro contratada pelo Agente de Acompanhamento (“Servicer”), deverá apurar os Créditos Cedidos Fiduciariamente, para fins de verificação do percentual mínimo de garantia, que deverá ser, no mínimo, 130% (cento e trinta por cento) do valor das Obrigações Garantidas (“Percentual Mínimo de Garantia”), calculada de acordo com a fórmula a seguir:

$$\text{Percentual Mínimo de Garantia} = \frac{\text{SC}}{\text{SD}}$$

onde:

SC = o somatório do (i) saldo devedor dos Créditos Cedidos Fiduciariamente (referentes às parcelas pós obtenção do Habite-se do Empreendimento Imobiliário, seja mediante repasse bancário ou com recursos próprios dos respectivos devedores), descontados os Créditos Cedidos Fiduciariamente com parcela em aberto igual ou superior a 90 (noventa) dias; e (ii) valor de avaliação das Unidades em Estoque, conforme indicadas no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária.

SD = saldo devedor atualizado do CRI, acrescido de eventual parcela da CCB pendente de liberação.

10.1.3.4.1 Caso em uma Data de Verificação, o Servicer verifique o não atendimento ao Percentual Mínimo de Garantia, o Servicer deverá notificar a Devedora, com cópia à Securitizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da Data de Verificação, que deverá, após o cumprimento das Obrigações Garantidas devidas no mês, destinar os recursos remanescentes à Amortização Extraordinária Compulsória da CCB e, conseqüentemente dos CRI, nos termos da Cláusula Décima desta CCB, a fim de que seja restabelecido o Percentual Mínimo de Garantia.

10.1.4 Aval: Aval prestado pelos Avalistas acima qualificados;

10.1.5. Alienação Fiduciária de Cotas: Alienação fiduciária da totalidade de cotas de emissão da Devedora, de titularidade da Ticem e do Sr. João, em favor da Emissora, nos termos do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia e Outras Avenças*” a ser celebrado entre o Sr. João, a Ticem, a Securitizadora e a Devedora (“Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas”);

10.1.5.1 Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, a Devedora se obriga a realizar, às suas expensas, o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, e de eventuais aditamentos, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas das sedes das respectivas partes, no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos contados da data de assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, ou de eventuais aditamentos, o que deverá ser comprovado à Emissora e ao Agente Fiduciário em até 2 (dois) dias corridos da obtenção dos registros.

10.1.6. Fundo de Despesas: Durante toda a vigência dos CRI, deverá ser mantido um fundo de despesas pela Devedora, no valor total de R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais) (“Valor do Fundo de Despesas”), a ser constituído mediante a respectiva dedução pela Emissora do valor da primeira liberação do Valor da Cessão, com o objetivo de assegurar o pagamento das Despesas.

10.1.6.1. Toda vez que os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”), a Devedora obriga-se a recompor o Fundo de Despesas em até 15 (quinze) dias a contar da comunicação da Securitizadora nesse sentido, mediante transferência direta para a Conta Centralizadora, sob pena de Vencimento Antecipado.

10.1.6.2. O Valor do Fundo de Despesas nunca poderá ser inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas.

10.1.6.3. Os recursos do Fundo de Despesas permanecerão depositados na Conta Centralizadora, estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado.

10.1.6.4. Caso, quando da liquidação integral dos CRI, cumprimento integral das Obrigações Garantidas e após a quitação de todas as Despesas, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Despesas, a Emissora deverá transferir o montante excedente, líquido de tributos, taxas e encargos para a Conta de Livre Movimentação, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do cumprimento integral das Obrigações Garantidas e após o recebimento do Termo de Liberação do Regime Fiduciário emitido pelo Agente Fiduciário.

10.1.6.5. Liberação Extraordinária à Devedora: Desde que todas as Obrigações Garantidas estejam adimplidas e o Percentual Mínimo de Garantia seja atendido, a Emissora poderá liberar os recursos excedentes ao Percentual Mínimo de Garantia à Devedora, desde que sejam direcionados para pagamento de despesas relacionadas ao Empreendimento Imobiliário. Para isso, a Devedora deverá encaminhar a solicitação, contendo a descrição e valores necessários, para análise previa e aprovação pelo Agente de Acompanhamento em conjunto com a Emissora (“Liberação Extraordinária Devedora”).

10.2 A Emissora deverá encaminhar ao Agente Fiduciário os documentos relativos as Garantias, acima descritos, devidamente registrados nos competentes Cartórios de Títulos e Documentos, conforme cada caso.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as Garantias e valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, inclusive o Fundo de Despesas, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão do CRI.

11.2. Os Créditos Imobiliários, as Garantias e valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, inclusive o Fundo de Despesas sob Regime Fiduciário permanecerão separados e segregados do patrimônio da Emissora, até que se complete o resgate integral dos CRI.

11.3. Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários, as Garantias e valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, inclusive o Fundo de Despesas estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou de execução por quaisquer dos credores, por mais privilegiados que sejam e só responderão pelas obrigações inerentes ao CRI.

11.4. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios.

11.5. A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal, negligência ou administração temerária, reconhecidos por sentença condenatória transitada em julgado, ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

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

- a) a custódia de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI e seus eventuais aditamentos, 1 (uma) via original, “não negociável”, da CCB e seus eventuais aditamentos, e 1 (uma) via original deste Termo será realizada pela Instituição Custodiante; e
- b) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão exercidas pela Emissora, cabendo à Emissora: (i) o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; (ii) a apuração e informação ao Titular do CRI do valor devido anualmente; (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta Centralizadora; (iv) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas e mediante anuência expressa da Emissora, dos respectivos termos de liberação das Garantias; e (v) cobrança dos Créditos Imobiliários.

11.7. Os pagamentos das obrigações oriundas do Patrimônio Separado, incluindo o pagamento dos CRI pela Emissora, serão realizados pela Emissora, mas estarão sempre sujeitos à sua

disponibilidade de caixa, em função do recebimento da liquidação dos Créditos Imobiliários e pagamento das demais obrigações a eles relativas e observarão a seguinte ordem de prioridade:

- a) despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, conforme estabelecido na cláusula 15.1 deste Termo, quando não alterada por força legal, na mesma ordem apresentada;
- b) juros dos CRI: (i) capitalizados em meses anteriores e não pagos; e (ii) vincendos no respectivo mês de pagamento;
- c) amortização ordinária dos CRI de meses anteriores e não pagas;
- d) amortização ordinária dos CRI, conforme tabela de amortização vigente no respectivo mês de pagamento; e
- e) amortização extraordinária dos CRI, quando aplicável, nos termos deste Termo.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – AGENTE FIDUCIÁRIO

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

12.2. Atuando como representante da comunhão dos interesses dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

- a) aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- b) aceitar integralmente o presente Termo, em todas as suas cláusulas e condições;
- c) 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;
- d) que a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- e) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Instrução CVM nº 583, conforme disposto na declaração descrita no Anexo VI deste Termo de Securitização;
- f) 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 nº 6.404/76;

- g) verificou a legalidade e a ausência de vícios na operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no presente Termo;
- h) não ter qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- i) que verificará a regularidade da constituição e exequibilidade das Garantias, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo não se encontram constituídos e exequíveis, uma vez que deverão ser registrados nos competentes Cartório de Registro de Títulos e Documentos e de Imóveis e/ou Juntas Comerciais competentes. Adicionalmente, (a) com base no laudo de avaliação dos imóveis, a garantia poderá ser suficiente, para fins de pagamento do saldo devedor da Emissão, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução da Hipoteca, o produto decorrente de tal execução será suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros; (b) os Créditos Cedidos Fiduciariamente apurados, nos termos da cláusula 4.3.3 do Contrato de Cessão Fiduciária, deverão corresponder mensalmente ao Percentual Mínimo de Garantia, o que poderá ser suficiente para fins de pagamento do saldo devedor da Emissão, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução da referida garantia, a Devedora esteja adimplente em relação ao percentual acima e/ou reforço; (c) com base no patrimônio líquido do capital social da Devedora, a Alienação Fiduciária de Cotas poderá ser suficiente, para fins de pagamento do saldo devedor da Emissão, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução da Alienação Fiduciária de Cotas, o produto decorrente de tal execução será suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações do patrimônio e outros. Os prazos para o registro das Garantias estão previstos nos respectivos instrumentos de garantia, e, após a obtenção e comprovação do(s) respectivo(s) registro(s) no(s) competente(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos, Cartório de Registro de Imóveis e/ou Juntas Comerciais, estarão efetivamente constituídas e exequíveis as Garantias; e
- j) na presente data, atua como Agente Fiduciário em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora conforme listadas no Anexo VI.

12.3. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

- a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os titulares dos valores mobiliários;
- b) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- c) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia prevista no artigo 7º da Instrução CVM 583 para deliberar sobre sua substituição;

- d) conservar em boa guarda toda documentação relativa ao exercício de suas funções;
- e) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- f) diligenciar junto à Emissora para que o Termo e seus eventuais aditamentos sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- g) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Instrução CVM 583, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- h) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- i) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo;
- j) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- k) intimar, conforme o caso, a Devedora, a Cedente, os Avalistas ou eventuais coobrigados a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- l) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede do Devedor, da Cedente, dos Avalistas ou eventuais coobrigados, conforme o caso;
- m) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- n) convocar, quando necessário, a assembleia dos Titulares dos CRI, na forma do artigo 10 da Instrução CVM 583;
- o) comparecer à assembleia dos Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- p) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e de seus endereços;

- q) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes neste Termo, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer; e
- r) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo, incluindo as obrigações relativas às garantias e às cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no artigo 16, inciso II, da Instrução CVM 583.

12.4. Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e deste Termo de Securitização, correspondentes a parcelas anuais de R\$24.000,00 (vinte e quatro mil reais), sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil contado da liquidação dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração do Termo de Securitização por conta da Emissora, e as demais no dia 15 do mesmo mês de emissão da primeira fatura nos anos subsequentes. Caso a operação não tenha liquidação financeira por investidores interessados, a primeira parcela será devida a título de “abort fee”.

12.4.1 Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta aplicação da destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2020 SRE, no qual 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 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.

12.4.2 As parcelas citadas acima serão reajustadas pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário. 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.

12.4.3 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 o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

12.4.4 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*.

12.4.5 A remuneração do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao seu pagamento por um período superior a 30 (trinta) dias, será suportada pelos investidores, assim como as despesas reembolsáveis.

12.5 Despesas. A Emissora ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos nesta Escritura de Emissão a partir da Data de Emissão dos CRI 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 e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto nesta Escritura de Emissão 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; e
- iv. locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas;
- v. Se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização;
- vi. Conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora para cumprimento das suas obrigações.

12.5.1 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.

12.6 O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Emissora no pagamento das despesas a que se referem os incisos 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 os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente

Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora, 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.

12.7. 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, com recursos do Patrimônio Separado, ou pelos Investidores, conforme o caso.

12.8. 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 a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação 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”.

12.9. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contado da ocorrência de qualquer desses eventos, convocação dos Titulares dos CRI para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

12.10. O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- b) por deliberação dos Titulares dos CRI, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei nº 9.514/97; e
- c) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas na cláusula 12.3 supra do presente Termo.

12.11. O Agente Fiduciário, eleito em substituição nos termos da cláusula anterior, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

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

12.13 Os Titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância do Agente Fiduciário.

12.14. O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelo Titular do CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto ao Titular do CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM nº 583 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

12.15. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

12.16 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.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. Caso seja verificada a insolvência da Emissora com relação às obrigações assumidas nesta operação, o Agente Fiduciário deverá realizar a administração temporária do Patrimônio Separado e nesta hipótese o Agente Fiduciário deverá convocar em até 30 (trinta) Dias Úteis uma Assembleia Geral para deliberar sobre a forma de administração por outra securitizadora e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado.

13.2. O Titular do CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado ou pela continuidade da gestão do Patrimônio Separado por outra companhia securitizadora fixando, para tanto, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração.

13.3. Além das hipóteses de Vencimento Antecipado previstas na CCB, na sua cláusula 11, que poderão ensejar a liquidação antecipada dos CRI, a critério dos Titulares dos CRI, a ocorrência de qualquer dos seguintes eventos poderá possibilitar a liquidação do Patrimônio Separado:

- a) pedido de recuperação, judicial ou extrajudicial, ou decretação de falência da Emissora;
- b) inadimplemento, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo ou em lei, por mais de 30 (trinta) dias sem que a referida pendência seja devidamente regularizada, contados da data do inadimplemento; e
- c) inadimplemento, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, por mais de 15 (quinze) dias, contados da data do inadimplemento.

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

13.3.2. Na ocorrência de quaisquer dos eventos de que trata a cláusula 13.3 acima, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 30 (trinta) Dias Úteis contados da data do início da administração temporária, a Assembleia Geral para deliberar sobre a liquidação ou não do Patrimônio Separado. Tal assembleia deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – ASSEMBLEIA GERAL

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

14.2. A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo (i) Agente Fiduciário, (ii) pela Emissora, ou (iii) pelos Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI.

14.3. Observado o disposto na cláusula 14.2 acima, deverá ser convocada Assembleia Geral mediante edital publicado 3 (três) vezes no jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para a divulgação de suas informações societárias, com antecedência de 15 (quinze) dias para primeira convocação e de 8 (oito) dias para segunda convocação.

14.4. Somente após receber a orientação definida pelos Titulares dos CRI, em sede de Assembleia Geral, a Emissora deverá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso os Titulares dos CRI não compareçam à Assembleia Geral, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora poderá permanecer silente 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 qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

14.5. 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.

14.6. Aplicar-se-á à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514/97, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas e na Instrução da CVM nº 625, de 14 de maio de 2020.

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

14.8. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Cedente e a Devedora), para participar das Assembleias, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Cedente e 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.

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

14.10. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI presentes.

14.11. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação (i) às datas de pagamento do Valor Nominal Unitário dos CRI e às Datas de Pagamento da Amortização; (ii) à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, a Remuneração dos CRI, a Amortização de Principal e o Valor Nominal Unitário; (iii) à Data de Vencimento do CRI; (iv) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (v) aos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; (vi) às Garantias, exceto no caso da definição da ordem e da forma da excussão das Garantias; e/ou (vii) aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias Gerais, deverão ser aprovadas em primeira convocação da Assembleia Geral por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação e em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 70% (setenta por cento) dos CRI presentes.

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

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

14.14. Dispensa: É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia Geral sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: (i) de modificações já permitidas expressamente no presente Termo; (ii) da necessidade de atendimento a exigências da CVM, ANBIMA, B3, demais reguladores e/ou cartorárias devidamente comprovadas; (iii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou, ainda, (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, desde que tais alterações (a) não representem prejuízo aos Titulares dos CRI ou afetem o fluxo dos Créditos Imobiliários; e (b) não gerem novos custos ou despesas aos Titulares dos CRI.

14.15. Assembleia Relativa ao Patrimônio Separado: Em até 30 (trinta) Dias Úteis a contar do início da administração temporária pelo Agente Fiduciário do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, na forma estabelecida na cláusula 14.2 acima e na Lei nº 9.514/97.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DESPESAS DO PARTIMÔNIO SEPARADO E DEMAIS DESPESAS DA EMISSÃO

15.1. 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\$ 2.700,00 (dois mil e setecentos reais) ao mês atualizado anualmente pela variação positiva 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.

15.1.1. A remuneração definida no item 15.1. 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.

15.1.2. Os valores referidos no item 15.1. 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.

15.2. Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- a) as despesas com 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, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) 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; (ii) sejam de responsabilidade do Cedente;
- 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 de balanço auditado do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor, bem como quaisquer outras despesas exclusivamente relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários, das Garantias e do Patrimônio Separado; e
- g) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo.

15.3. 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 15.1. e 15.2. 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.

15.4. Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI: Observado o disposto nos itens 15.1., 15.2. e 15.3. 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 15.1. 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.

15.4.1. 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.

15.4.2. Em razão do quanto disposto na alínea “b” do item 11.4. 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, o Cedente 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 oriundos do Contrato de Locação Atípica; (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.

15.5. Custos Extraordinários: Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Emissora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades deverão ser arcados pelo Cedente ou pela Devedora conforme proposta a ser apresentada.

15.5.1 Será devida, pelo Cedente ou pela Devedora, à Emissora, uma remuneração adicional equivalente a: (i) R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de

assembleias gerais extraordinárias dos Titulares dos CRI, e (ii) R\$ 1.250,00 (mil duzentos e cinquenta reais) por verificação, em caso de verificação de *covenants*, caso aplicável. Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão e reajustados pelo IGP-M/FGV. O montante devido a título de remuneração adicional da Emissora estará limitado a, no máximo, R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), sendo que demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AO TITULAR DO CRI

16.1. Serão de responsabilidade do Titular do CRI todos os impostos diretos e indiretos mencionados abaixo, observado, no entanto, que o Titular do CRI não deverá considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o investimento no CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titular do CRI:

16.1.1. Imposto de Renda – IR:

- a) os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do imposto de renda retido na fonte – IRRF, a ser declarado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 6 meses de 22,5%; (b) de 6 a 12 meses de 20%; (c) de 12 a 24 meses de 17,5%; e (d) mais de 24 meses de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o Titular do CRI efetuou o investimento, até a data do resgate;
- b) o IRRF, na forma descrita no item acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação, gerando o direito à restituição ou compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL;
- c) com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto;
- d) para as pessoas físicas, a partir de 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04; e
- e) em relação aos Titulares dos CRI residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014), os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF, à alíquota de 15%. No caso de Titular do CRI domiciliado em país com tributação favorecida (paraíso fiscal), serão aplicáveis as mesmas normas previstas para as pessoas jurídicas não financeiras domiciliadas no Brasil.

16.1.2. Imposto sobre Operações Financeiras – IOF:

16.1.2.1. Imposto sobre Operações relativas a Títulos e Valores Mobiliários (IOF/Títulos): as operações de CRI estão sujeitas à alíquota zero de IOF, na forma do artigo 32, §2º, VI do Decreto 6.306/2007, com sua redação alterada pelo Decreto 7.487/2011. Porém, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

16.1.2.2. Imposto sobre Operações de Câmbio (IOF/Câmbio): Investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014) estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15-B, inciso XVI e XVII do Decreto 6.306/2007). Porém, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

16.1.3. Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e para o Financiamento de Seguridade Social – COFINS: se houver a incidência.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – PUBLICIDADE

17.1. Os fatos e os atos relevantes de interesse do Titular do CRI serão a estes informados mediante publicação no jornal de grande circulação utilizado para publicação de seus atos societários, ou por meio de comunicação por escrito a ele dirigida e comprovadamente recebida.

17.2. As demais informações periódicas do CRI e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do IPE.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

18.1. O presente Termo será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, para que seja por esta registrado o Regime Fiduciário instituído por este Termo, mencionando o Patrimônio Separado a que os Créditos Imobiliários estão afetados.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – RISCOS

19.1. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, à Cedente, quanto aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento:

- a) Direitos dos Credores da Emissora: a presente Emissão tem como lastro Créditos Imobiliários representados pela CCI, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio próprio da Emissora. As Leis nº 9.514/97 e 10.931/04 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. Contudo, não se pode afastar que eventuais créditos fiscais, trabalhistas e previdenciários venham a afetar o Patrimônio Separado, dado privilégio e prioridade que a legislação e a jurisprudência geralmente lhe outorgam, inclusive em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores;
- b) Pagamento Condicionado e Descontinuidade: as fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento ao investidor decorrem direta e/ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários pela Devedora; e (ii) da liquidação das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos dos itens acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas de pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos ao investidor;
- c) Riscos Financeiros: há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez;
- d) Risco de Inadimplemento e concentração de crédito na Devedora: os pagamentos dos CRI poderão ser afetados pelo atraso ou ausência de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora. O inadimplemento da Devedora, no que se refere a essa obrigação, afetará o recebimento dos Créditos Imobiliários, que são o lastro para o pagamento das amortizações dos CRI;
- e) 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 o investidor a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas;
- f) Risco de Pré-Pagamento / Amortização ou Resgate Antecipado: os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo, a eventos de pré-pagamento / amortizações ou resgate antecipado. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte do investidor à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI;

Nos termos da Cláusula 8.1.4, caso não ocorra a Amortização Extraordinária ou o Resgate Antecipado dos CRI, a partir do 16º (décimo sexto) até o 21º (vigésimo primeiro)

mês de vigência dos CRI, os CRI poderão ser repactuados em 06 (seis) parcelas mensais, iguais e consecutivas, nas datas a serem indicadas no novo fluxo de amortização, sendo dispensada a convocação e realização de assembleia de Titulares de CRI para tal finalidade.

- g) Risco de Estrutura: a presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”. Dessa forma, e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes 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 as operações de CRI, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Adicionalmente, a estrutura da Operação de Securitização poderá eventualmente ser questionada pela CVM em razão de entendimentos diversos de referida autarquia, em razão da possibilidade dos aditamentos à operação e, conseqüentemente, desconsiderar a Operação de Securitização, requerendo a liquidação imediata das obrigações contraídas pela Devedora em face dos investidores;
- h) Risco de Não Integralização dos CRI: os CRIs serão integralizados pelos investidores, a medida em que as obras evoluírem. Deste modo, a não integralização dos CRI pelos investidores, quando assim convocados pela Securitizadora, poderá impossibilitar a liberação de parcelas da CCB ao Devedor, impactando o cronograma/conclusão das obras, e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI;
- i) Risco Decorrente de Ações Judiciais: este pode ser definido como o risco decorrente de eventuais condenações judiciais da Devedora, nas esferas cível, fiscal e trabalhista;
- j) Risco em Função da Dispensa de Registro: a Oferta, distribuída nos termos da Instrução CVM 414 e da Instrução CVM 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;
- k) Risco de não constituição de Garantias: as Garantias ainda não se encontram totalmente constituídas, até a data de assinatura deste Termo, tendo-se em vista que os respectivos instrumentos ainda não foram registrados, arquivados ou averbados, conforme o caso, perante as entidades competentes, razão pela qual existe o risco de atrasos, ou eventualmente, de impossibilidade na completa constituição de uma ou mais dessas Garantias, principalmente em decorrência de burocracia e exigências cartoriais;
- l) Risco de insuficiência da Hipoteca e da Cessão de Recebíveis: possíveis variações no mercado imobiliário, e na economia em si, poderão, eventualmente, impactar de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão o valor de mercado do Imóvel dado em Hipoteca, bem como dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, os quais também poderão ser objeto de inadimplemento pelos adquirentes das respectivas Unidades;

- m) Risco de insuficiência das demais Garantias da Operação: possíveis variações na economia em si, poderão, eventualmente, impactar de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão no valor das Cotas, objeto da Alienação Fiduciária de Cotas e/ou na capacidade dos Avalistas em responder pelas Obrigações Garantias;
- n) Risco da Devedora: a Devedora é a única responsável pelo pagamento dos Créditos Imobiliários, conforme a CCI. A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do pagamento, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários respectivos. Portanto, a ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas neste Termo;
- o) Risco da auditoria legal restrita: a auditoria legal conduzida no âmbito da Emissão foi realizada com escopo limitado a certos aspectos legais, tendo sido objeto da diligência a análise da Devedora, do Imóvel e dos Avalistas. Não fez parte da auditoria jurídica qualquer análise ambiental de campo e/ou verificação presencial do andamento das obras, para verificação da regularidade do Empreendimento Imobiliário ou de passivos ambientais. 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.
- p) O risco de crédito da Devedora e dos Avalistas e a inadimplência dos Créditos Imobiliários pode afetar adversamente os CRI: A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora e/ou pelos Avalistas dos Créditos Imobiliários.

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI.

Assim, na hipótese de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, a Emissora poderá ou terá que iniciar a execução judicial da Devedora e dos Avalistas, que poderão não ter patrimônio suficiente para garantir o cumprimento das obrigações assumidas.

Conforme apontado no relatório de auditoria, a Ticem consta, nesta data, com 10 (dez) ações cíveis em andamento, classificados com probabilidade de perda *provável*, somando o valor de causa não atualizado de R\$ 2.373.713,2 (dois milhões trezentos e setenta três mil setecentos e treze reais e vinte centavos), sendo recomendado a análise financeira do patrimônio para verificação de suficiência para fazer frente às contingências.

Ademais, não é possível afirmar a inexistência de fatos supervenientes, decorrentes de eventos macroeconômicos, dos negócios da Devedora e/ou dos Avalistas, assim como quaisquer eventos aleatórios, que venham a afetar a capacidade de pagamento da

Devedora e/ou dos Avalistas, resultando no inadimplemento dos Créditos Imobiliários e das Obrigações Garantidas.

É importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança/execução judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e/ou excussão das Garantias a eles vinculadas serão bem-sucedidos, e mesmo de os procedimentos de cobrança/execução judicial ou extrajudicial terem um resultado positivo.

Portanto, uma vez que o pagamento das remunerações e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e/ou dos Avalistas e suas respectivas capacidades de pagamento poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo;

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

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos deles decorrentes, inclusive as Garantias, 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-se em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de pessoas ou entidades pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos.

Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes créditos com os titulares dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários e as Garantias não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

- r) Falta de liquidez dos CRI: Ainda não está em operação no Brasil o mercado secundário de CRI de forma ativa 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 decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento.

Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o titular dos CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular;

- s) Quórum de deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI: Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por maioria dos presentes na respectiva assembleia, e, em certos casos, exigem quórum mínimo ou qualificado estabelecido neste Termo de Securitização ou na legislação e regulamentação aplicáveis. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria prevista no respectivo quórum exigido, ainda que manifeste voto desfavorável, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Gerais poderá ser afetada negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os titulares dos CRI;
- t) A integralização dos CRI depende da implementação de condições precedentes, estabelecidas na respectiva CCB e Contrato de Cessão, que podem não se verificar: A integralização dos CRI depende da verificação e implemento de Condições Precedentes e Condições Precedentes Adicionais estabelecidas na CCB e Contrato de Cessão.

Dessa forma, a não verificação total ou parcial das Condições Precedentes e Condições Precedentes Adicionais 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;

- u) Riscos relacionados à não constituição da Garantia Real: Na presente data, a Hipoteca, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e a Alienação Fiduciária de Cotas, não se encontram devidamente constituídas e exequíveis, na medida em que os referidos contratos não foram registrados nos cartórios 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 na completa constituição das referidas garantias. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão das referidas garantias caso as condições acima não sejam implementadas. Dessa forma, existe o risco de atrasos ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das referidas garantias.

Caso haja a subscrição e integralização dos CRI sem que tenham ocorridos tais registros, os Titulares de CRI assumirão o risco de que eventual execução dessas garantias e das obrigações decorrentes de tais instrumentos poderão ser prejudicadas por eventual falta de registro.

Assim, caso a CCB seja vencida antecipadamente, anteriormente a constituição de tais garantias, o pagamento das Obrigações Garantidas será realizado exclusivamente com recursos da Devedora e/ou dos Avalistas (sendo que, conforme mencionado nos “Fatores de Risco” - “Riscos de auditoria legal restrita” e “O risco de crédito da Devedora e dos Avalistas e a inadimplência dos Créditos Imobiliários pode afetar adversamente os CRI”, acima, não é possível assegurar que essas possuem e/ou possuirão recursos suficientes para arcar com a totalidade das Obrigações Garantidas).

- v) Risco relacionado às Alienações Fiduciárias de Cotas: Não foi realizada avaliação por empresa especializada das cotas dadas em Garantias, não sendo possível portanto, garantir que, caso seja necessária a excussão das garantias de Alienações Fiduciárias de Cotas, o valor da alienação das cotas do João e da Ticem será suficiente para honrar os compromissos da Devedora em relação aos Créditos Imobiliários;
- w) Risco dos Avalistas Pessoas Físicas: Tendo em vista que parte dos Fiadores são pessoas físicas, em caso de seu falecimento, os valores relativos à fiança estarão limitados ao montante da herança, sendo a obrigação transmitida aos herdeiros dentro do limite de seu quinhão hereditário. Neste caso, os valores podem não ser suficientes para arcar com todas as Obrigações Garantidas, acarretando perda aos investidores;
- x) Risco de distribuição parcial da Oferta Restrita: conforme descrito neste Termo de Securitização e nos termos do artigo 5ª-A da Instrução CVM 476, a Oferta Restrita poderá ser encerrada em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja colocação do Montante Mínimo da Oferta Restrita. Na hipótese dos CRI não serem integralmente subscritos e integralizados, os CRI remanescentes serão cancelados e, conseqüentemente, os recursos da CCB a serem liberados à Devedora serão reduzidos na mesma proporção, podendo ocasionar atrasos no desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário ou mesmo a paralisação das obras, o que pode comprometer a garantia hipotecária e o recebimento dos valores devidos pelos Adquirentes por conta da Cessão Fiduciária dos Recebíveis, devido a alegação de contrato não cumprido.
- y) Riscos da Contratação dos Seguros: o Seguro de Responsabilidade Civil, o Seguro de Riscos de Engenharia e o Seguro de Danos Físicos no Imóvel, não foram contratados até a data de assinatura deste Termo. Desta forma, na hipótese dos seguros não serem contratados pela Devedora nos prazos previstos nos Documentos da Operação, o Empreendimento Imobiliária ficará sem a cobertura securitária esperada; e
- z) Demais Riscos: os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora e Cedente, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

- 20.1. A emissão dos CRI será submetida à apreciação da Agência de Classificação de Risco.
- 20.2. O relatório completo de classificação de risco será disponibilizado ao Agente Fiduciário na mesma data de sua divulgação pela Agência de Classificação de Risco, a ser emitida em até 90 (noventa dias) da Data de Emissão.
- 20.3. A classificação de risco será objeto de revisão e avaliação anualmente pela Agência de Classificação de Risco até o resgate integral dos CRI, sendo que os respectivos relatórios serão disponibilizados pela Emissora ao Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do seu recebimento.
- 20.4. Para fins do disposto no artigo 7º, parágrafo 7º da Instrução CVM nº 414, a Emissora não estará obrigada a atualizar, a cada período de 3 (três) meses, o relatório elaborado pela Agência de Classificação de Risco.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DISPOSIÇÕES GERAIS

- 21.1. Sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo.
- 21.2. Na hipótese de qualquer disposição ao presente Termo ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se a Emissora e o Agente Fiduciário a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.
- 21.3. A Emissora e o Agente Fiduciário declaram, sob a penas da lei, que verificaram a legalidade e ausência de vícios da presente operação de Securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo.
- 21.4. A Emissora e o Agente Fiduciário concordam que o presente Termo, assim como os demais documentos da operação, poderão ser alterados sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA ou da B3; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou ainda (iii) 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 dos CRI.
- 21.5. O presente Termo integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Termo, dos demais Documentos da Operação, razão porque nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – COMUNICAÇÕES

- 22.1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT e/ou e-

mail, as quais serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente), nos endereços mencionados nas definições deste Termo. Cada Parte deverá comunicar a mudança de seu endereço, ficando responsável a Parte que não receba quaisquer comunicações em virtude desta omissão.

Para a Securitizadora:

ISEC SECURITIZADORA S.A
Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar,
conjunto 215, Itaim Bibi
CEP 04533-010 - São Paulo – SP
At.: Dep. Gestão / Dep. Jurídico
Telefone: 11 3320-7474
E-mail: gestao@isecbrasil.com.br /
juridico@isecbrasil.com.br

Para o Agente Fiduciário:

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
LTDA.**
Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, conj 1401
Itaim Bibi
CEP: 04534-002, São Paulo - SP
At.: Matheus Gomes Faria / Pedro Paulo Farne D'
Amoed Fernandes de Oliveira
Telefone: (11) 3090-0447
E-mail: spestruturacao@simplificpavarini.com.br

22.3 Caso haja necessidade de mudança dos endereços eletrônicos cadastrados, esta deverá ser feita via e-mail e somente será considerada válida após a confirmação de recebimento pelo Agente Fiduciário.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – FORO

23.1. A Emissora e o Agente Fiduciário elegem, para dirimir quaisquer disputas ou controvérsias que possam surgir entre elas decorrentes ou relacionadas à interpretação ou cumprimento do presente Termo, o foro central da Comarca de São Paulo/SP, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

O presente Termo é firmado em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 29 de junho de 2020.

(O final desta página foi intencionalmente deixado em branco. Segue a página de assinaturas.)

(Página 1/2 de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 87ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC Securitizadora S.A., de 29 de junho de 2020.)

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

(Página 1/2 de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 87ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC Securitizadora S.A., de 29 de junho de 2020.)

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

Agente Fiduciário

Testemunhas:

Nome:

RG:

CPF:

Nome:

RG:

CPF:

ANEXO I
DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO
(ITEM 15, ANEXO III, DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414)

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994.0004-01, atuando por sua filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, Conjunto 1401, CEP 04534-002, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, neste ato devidamente representada na forma de seu Contrato Social (adiante designada simplesmente “Agente Fiduciário”), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, na qualidade de Agente Fiduciário no âmbito da oferta pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) da 87ª Série da 4ª Emissão (“Emissão”) da **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08 (“Emissora”), declara, para todos os fins e efeitos que verificou, em conjunto com a Emissora, também na qualidade de instituição intermediária e com os assessores legais contratados para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 87ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC Securitizadora S.A.*” celebrado nesta data.

São Paulo, 29 de junho de 2020.

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

ANEXO II
DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE
(ITEM 15, ANEXO III, DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414)

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994.0004-01, atuando por sua filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, Conjunto 1401, CEP 04534-002, neste ato devidamente representada na forma de seu Contrato Social (“Instituição Custodiante”), nomeada nos termos do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real e Fidejussória, sob a Forma Escritural*”, celebrada em 29 de junho de 2020, com a **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (“Emissora”) (“Escritura de Emissão de CCI”), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, que lhe foi entregue para custódia uma via da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme disposto no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 87ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC Securitizadora S.A.*” (“CRI” e “Termo”, respectivamente), celebrado entre a Emissora e a Instituição Custodiante, na qualidade de Agente Fiduciário, a CCI encontra-se devidamente vinculada aos CRI, sendo que estes foram lastreados pela CCI por meio do Termo, tendo sido instituído, conforme disposto no Termo, o REGIME FIDUCIÁRIO pela Emissora, no Termo, sobre a CCI e os Créditos Imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514. Regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual a CCI foi emitida e seus aditamentos, 1 (uma) via original, “não negociável”, da CCB e seus eventuais aditamentos, e 1 (uma) via original deste Termo, encontram-se custodiadas nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, parágrafo 4º, da Lei nº 10.931/04, e o Termo de Securitização, registrado, na forma do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

São Paulo, 29 de junho de 2020.

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

ANEXO III
DECLARAÇÃO DA EMISSORA
(ITEM 15, ANEXO III, DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414)

ISEC SECURITIZADORA S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (“Emissora”), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, na qualidade de Emissora da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) das 87ª Série da 4ª Emissão (“Emissão”), declara, para todos os fins e efeitos, também na qualidade de instituição intermediária, que verificou em conjunto com a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar, Centro, CEP 20.050-005, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0001-50, na qualidade de agente fiduciário e com os assessores legais contratados para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 87ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da ISEC Securitizadora S.A.*” celebrado nesta data.

São Paulo, 29 de junho de 2020.

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

ANEXO IV
PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DE JUROS

Mês	Pagamento CCB	Pagamento	Tai	Pagamento Juros
1	10/07/2020	14/07/2020	0,0000%	SIM
2	10/08/2020	12/08/2020	0,0000%	SIM
3	10/09/2020	14/09/2020	0,0000%	SIM
4	13/10/2020	15/10/2020	0,0000%	SIM
5	10/11/2020	12/11/2020	0,0000%	SIM
6	10/12/2020	14/12/2020	0,0000%	SIM
7	11/01/2021	13/01/2021	0,0000%	SIM
8	10/02/2021	12/02/2021	0,0000%	SIM
9	10/03/2021	12/03/2021	0,0000%	SIM
10	12/04/2021	14/04/2021	0,0000%	SIM
11	10/05/2021	12/05/2021	0,0000%	SIM
12	10/06/2021	14/06/2021	0,0000%	SIM
13	12/07/2021	14/07/2021	0,0000%	SIM
14	10/08/2021	12/08/2021	0,0000%	SIM
15	10/09/2021	14/09/2021	0,0000%	SIM
16	11/10/2021	14/10/2021	0,0000%	SIM
17	10/11/2021	12/11/2021	0,0000%	SIM
18	10/12/2021	14/12/2021	99,9000%	SIM
19	10/01/2022	12/01/2022	0,0000%	SIM
20	10/02/2022	14/02/2022	0,0000%	SIM
21	10/03/2022	14/03/2022	0,0000%	SIM
22	11/04/2022	13/04/2022	0,0000%	SIM
23	10/05/2022	12/05/2022	0,0000%	SIM
24	10/06/2022	14/06/2022	0,0000%	SIM
25	11/07/2022	13/07/2022	0,0000%	SIM
26	10/08/2022	12/08/2022	0,0000%	SIM
27	12/09/2022	14/09/2022	0,0000%	SIM
28	10/10/2022	13/10/2022	0,0000%	SIM
29	10/11/2022	14/11/2022	0,0000%	SIM
30	12/12/2022	14/12/2022	0,0000%	SIM
31	10/01/2023	12/01/2023	0,0000%	SIM
32	10/02/2023	14/02/2023	0,0000%	SIM
33	10/03/2023	14/03/2023	0,0000%	SIM
34	10/04/2023	12/04/2023	0,0000%	SIM
35	10/05/2023	12/05/2023	0,0000%	SIM
36	12/06/2023	14/06/2023	0,0000%	SIM
37	10/07/2023	12/07/2023	100,0000%	SIM

ANEXO V
DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES
AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
Endereço: Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, conj 1401, Itaim Bibi
Cidade / Estado: São Paulo - SP
CNPJ nº: 15.227.994/0004-01
Representado neste ato por seus diretores estatutários: Matheus Gomes Faria
Número do Documento de Identidade: 0115418741

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI
Número da Emissão: 87^a
Número da Série: 4^a
Emissor: **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob nº 08.769.451/0001-08
Quantidade: 6.000
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Instrução CVM nº 583/2016, 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 CETIP UTVM), a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 29 de junho de 2020.

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

ANEXO VI
DEMAIS EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	Beta Securitizadora S.A.
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	2ª – 4ª Série
Valor da emissão:	R\$ 30.643.749,50
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	91
Espécie e garantias envolvidas:	QUIROGRAFÁRIA
Garantia adicional real:	Não há
Garantia fidejussória:	Não há
Data de emissão:	26 de outubro de 2011
Data de vencimento:	01 de setembro de 2021
Taxa de Juros:	IPCA + 6,73% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	Beta Securitizadora S.A.
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	2ª – 5ª Série
Valor da emissão:	R\$ 26.131.465,62
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	78
Espécie e garantias envolvidas:	QUIROGRAFÁRIA
Garantia adicional real:	Não há
Garantia fidejussória:	Não há
Data de emissão:	26 de setembro de 2012
Data de vencimento:	14 de agosto de 2027
Taxa de Juros:	IPCA + 4,66% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	Beta Securitizadora S.A.
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	2ª – 6ª Série
Valor da emissão:	R\$ 3.076.693,80
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	9
Espécie e garantias envolvidas:	QUIROGRAFÁRIA
Garantia adicional real:	Não há
Garantia fidejussória:	Não há
Data de emissão:	08 de agosto de 2012
Data de vencimento:	01 de setembro de 2021
Taxa de Juros:	IPCA + 6,73% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	Nova Securitização S.A.
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1ª – 20ª Série e 21ª Série
Valor da emissão:	R\$ 14.000.000,00

Quantidade de valores mobiliários emitidos:	2
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 abril de 2020
Taxa de Juros:	DI + 3,60% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	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, 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:	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, 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



Datas e horários baseados no fuso horário (GMT -3:00) em Brasília, Brasil
Sincronizado com o NTP.br e Observatório Nacional (ON)
Certificado de assinatura gerado em 30/06/2020 às 20:19:41 (GMT -3:00)

CRI GGL - Termo de Securitização - 29.06.20

 ID única do documento: #0a777950-36b2-4b83-b6e9-b3031b83c9f6

Hash do documento original (SHA256): 5e05e74200e5596f71f15ce35f5ed05836e349b7c8defbc0f7af23ba5f3f714c

Este Log é exclusivo ao documento número #0a777950-36b2-4b83-b6e9-b3031b83c9f6 e deve ser considerado parte do mesmo, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso.

Assinaturas (5)

- ✓ Isec Securitizadora S.A. (Emissora 2)
Representante legal: Juliane Effting Matias
Assinou em 30/06/2020 às 18:35:10 (GMT -3:00)
- ✓ Isec Securitizadora S.A. (Emissora 1)
Representante legal: Eduardo de Mayo Valente Caires
Assinou em 30/06/2020 às 16:00:12 (GMT -3:00)
- ✓ SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. (Agente Fiduciário)
Representante legal: Matheus Gomes Faria
Assinou em 30/06/2020 às 15:44:32 (GMT -3:00)
- ✓ Tânia Regina Tritapepe (Testemunha 2)
Assinou em 30/06/2020 às 20:19:41 (GMT -3:00)
- ✓ Hugo Kamigashima Kohmann (Testemunha 1)
Assinou em 30/06/2020 às 14:56:58 (GMT -3:00)

Histórico completo

Data e hora	Evento
-------------	--------

Data e hora

30/06/2020 às 14:56:37
(GMT -3:00)

30/06/2020 às 14:56:58
(GMT -3:00)

30/06/2020 às 15:44:32
(GMT -3:00)

30/06/2020 às 16:00:12
(GMT -3:00)

30/06/2020 às 18:35:10
(GMT -3:00)

30/06/2020 às 20:19:41
(GMT -3:00)

30/06/2020 às 20:19:41
(GMT -3:00)

Evento

Hugo Kamigashima Kohman solicitou as assinaturas.

Hugo Kamigashima Kohmann (CPF 071.519.799-16; E-mail hugo.kohmann@isecbrasil.com.br; IP 186.220.123.134), assinou utilizando certificado digital. Titular do certificado digital: HUGO KAMIGASHIMA KOHMANN:07151979916 (CPF 07151979916; E-mail HUGOKOHMANN@HOTMAIL.COM).

Matheus Gomes Faria (CPF 058.133.117-69; E-mail matheus@simplificpavarini.com.br; IP 177.92.76.230), assinou como representante legal de SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. (CNPJ 15.227.994/0001-50) utilizando certificado digital. Titular do certificado digital: MATHEUS GOMES FARIA:05813311769 (CPF 05813311769; E-mail administracao@patrimonii.com.br).

Eduardo de Mayo Valente Caires (CPF 216.064.508-75; E-mail eduardo.caires@isecbrasil.com.br; IP 201.71.254.208), assinou como representante legal de Isec Securitizadora S.A. (CNPJ 08.769.451/0001-08) utilizando certificado digital. Titular do certificado digital: EDUARDO DE MAYO VALENTE CAIRES (CPF 21606450875; E-mail edumcaires@hotmail.com).

Juliane Effting Matias (CPF 311.818.988-62; E-mail juliane.effting@isecbrasil.com.br; IP 201.81.104.47), assinou como representante legal de Isec Securitizadora S.A. (CNPJ 08.769.451/0001-08) utilizando certificado digital. Titular do certificado digital: JULIANE EFFTING MATIAS:31181898862 (CPF 31181898862; E-mail SECRETARIA@ISECBRASIL.COM.BR).

Tânia Regina Tritapepe (CPF 291.328.958-44; E-mail tania.regina@isecbrasil.com.br; IP 177.81.23.142), assinou utilizando certificado digital. Titular do certificado digital: TANIA REGINA TRITAPEPE (CPF 29132895844; E-mail taniatritapepe@gmail.com).

Documento assinado por todos os participantes.