

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 31ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA



TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 26.609.050/0001-64

São Paulo, 25 de Agosto de 2020.

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

ÍNDICE

CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES	4
CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	47
CLÁUSULA TERCEIRA: IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO	50
CLÁUSULA QUARTA: SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI.....	56
CLÁUSULA QUINTA: CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO	57
CLÁUSULA SEXTA: AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA COMPULSÓRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI	65
CLÁUSULA SÉTIMA: OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA.....	67
CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS E FUNDO DE RESERVA	71
CLÁUSULA NONA: REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	73
CLÁUSULA DÉCIMA: AGENTE FIDUCIÁRIO	76
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	86
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: ASSEMBLEIA GERAL	88
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO	91
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES.....	94
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: PUBLICIDADE E CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....	99
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: REGISTROS E DECLARAÇÕES	99
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: RISCOS	100
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: DISPOSIÇÕES GERAIS	125
CLÁUSULA DÉCIMA NONA: NOTIFICAÇÕES	127
CLÁUSULA VIGÉSIMA: LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO	128

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 31ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento:

I – PARTES:

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Conselheiro Crispiniano, nº 105, Conjunto 43, sala 05, CEP 01037-001, inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizadora");

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, conjunto 202, 2º andar, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário");

A Emissora, o Agente Fiduciário, adiante designados, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente como "Parte", firmam o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A.*", de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei nº 9.514/97"), bem como em consonância com o Estatuto Social da Emissora, para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI (conforme abaixo definida) e a correspondente emissão dos CRI (conforme abaixo definido) pela Emissora, de acordo com as seguintes Cláusulas e condições.

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES

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

“Adquirentes”: São os adquirentes das unidades dos Empreendimentos;

“Agente Fiduciário”: A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima definida;

“Alienação Fiduciária de Quotas 01”: É a alienação fiduciária da totalidade das Quotas da Devedora e a cessão fiduciária dos dividendos e quaisquer outros direitos econômicos, constituídas em favor da Emissora, em garantia do pagamento integral das Obrigações Garantidas, nos termos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 01;

“Alienação Fiduciária de Quotas 02”: É a alienação fiduciária da totalidade das quotas da SPE 7 Fontes e a cessão fiduciária dos dividendos e quaisquer outros direitos econômicos, constituídas em favor da Emissora, em garantia do pagamento integral das Obrigações Garantidas, nos termos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 02;

“Alienação Fiduciária de Quotas 03”: É a alienação fiduciária da totalidade das quotas da SPE Fiji e a cessão fiduciária dos dividendos e quaisquer outros direitos econômicos, constituídas em favor da Emissora, em garantia do pagamento

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

integral das Obrigações Garantidas, nos termos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 03;

“Alienação Fiduciária de Quotas 04”:

É a alienação fiduciária da totalidade das quotas da SPE Reserva DNA e a cessão fiduciária dos dividendos e quaisquer outros direitos econômicos, que poderão ser constituídas em favor da Emissora, em garantia do pagamento integral das Obrigações Garantidas, nos termos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 04;

“Alienação Fiduciária de Quotas 05”:

É a alienação fiduciária da totalidade das quotas da SPE VIW e a cessão fiduciária dos dividendos e quaisquer outros direitos econômicos, que poderão ser constituídas em favor da Emissora, em garantia do pagamento integral das Obrigações Garantidas, nos termos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 05;

“Alienações Fiduciárias de Quotas e Cessões Fiduciárias dos Direitos Econômicos”:

Significa a Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária dos Direitos Econômicos 01, a Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária dos Direitos Econômicos 02, a Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária dos Direitos Econômicos 03, a Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária dos Direitos Econômicos 04 e a Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária dos Direitos Econômicos 05, quando referidas em conjunto;

“Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI”:

Significa a amortização extraordinária compulsória dos CRI, que ocorrerá na forma prevista nos itens 6.1. e 6.2. deste Termo;

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

“Amortização Programada dos CRI”:

Significa a amortização programada dos CRI, que ocorrerá na periodicidade e montantes previstos no Anexo I e de acordo com a fórmula prevista no item 5.4.1. deste Termo;

“ANBIMA”:

A **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS – ANBIMA**, pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, 230, 13º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77;

“Anexos”:

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

“Assembleia Geral”:

A Assembleia Geral de titulares de CRI, na forma da Cláusula Décima Segunda deste Termo de Securitização;

“Aval”:

É a garantia fidejussória prestada pelos Avalistas na própria Cédula, em garantia do seu pagamento integral, nos termos de sua Cláusula Oitava deste Termo;

“Avalista I”:

É o Sr. **PAULO HENRIQUE MAURICIO DA ROCHA PINOTTI**, brasileiro, divorciado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 4.266.450/SSP-SP, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas (“CPF”) sob o nº 007.958.438-10, residente na Rua Liberdade, nº 211, Centro, CEP: 11680-000, Cidade de Ubatuba, Estado de São Paulo;

“Avalista II”:

É o Sr. **KAILASH CASTILHO PINOTTI**, brasileiro, casado no regime de

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

	comunhão parcial de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 45.986.797/SSP-SP, inscrito no CPF sob o nº 220.692.018-21, residente na Rua Liberdade, nº 211, Centro, CEP: 11680-000, Cidade de Ubatuba, Estado de São Paulo;
<u>“Avalistas”</u> :	É o Avalista I e o Avalista II, quando referidos em conjunto;
<u>“B3 - Segmento CETIP UTM”</u> :	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão - Segmento CETIP UTM , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira;
<u>“BACEN”</u> :	Significa o Banco Central do Brasil;
<u>“Banco Liquidante”</u> :	O ITAÚ UNIBANCO S.A. , instituição financeira com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04;
<u>“Boletim de Subscrição”</u> :	Significa cada boletim de subscrição por meio do qual os Titulares de CRI subscreverão os CRI;
<u>“Brasil”</u> ou <u>“País”</u> :	A República Federativa do Brasil;
<u>“Cascata de Pagamento”</u> :	Significa a ordem de pagamento dos CRI, conforme item 4.3. deste Termo;
<u>“CCB”</u> ou <u>“Cédula”</u> :	A Cédula de Crédito Bancário – CCB nº FP2508/20, emitida pela Devedora e avalizada pelos Avalistas, em 25 de agosto de 2020, no valor de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), em favor da

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

FAPA, nos termos da Lei Federal nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;

“CCI”:

Significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, sendo que a CCI representa a integralidade dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB;

“Cedente”:

A **FAMÍLIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, instituição financeira, com sede na Cidade de Santos, Estado de São Paulo, na Rua João Pessoa, nº 63, CEP 11.013-903, inscrita no CNPJ sob o nº 53.146.221/0001-39;

“Cessão Fiduciária de
Direitos Creditórios 01”:

É a cessão fiduciária dos direitos creditórios das unidades do Empreendimento 01 descritas e caracterizadas no Anexo I ao Contrato de Cessão Fiduciária 01, constituída em favor da Emissora, em garantia do pagamento integral das Obrigações Garantidas, e operacionalizada nos termos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária 01;

“Cessão Fiduciária de
Direitos Creditórios 02”:

É a cessão fiduciária dos direitos creditórios das unidades do Empreendimento 02 descritas e caracterizadas no Anexo I ao Contrato de Cessão Fiduciária 02, constituída em favor da Emissora, em garantia do pagamento integral das Obrigações Garantidas, e operacionalizada nos termos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária 02;

“Cessão Fiduciária de
Direitos Creditórios 03”:

É a cessão fiduciária dos direitos creditórios das unidades do Empreendimento 03 descritas e caracterizadas no Anexo I ao Contrato de Cessão Fiduciária 03, constituída em favor da Emissora, em garantia do pagamento integral das Obrigações Garantidas, e

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

operacionalizada nos termos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária 03;

“Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios 04”:

É a cessão fiduciária dos direitos creditórios das unidades do Empreendimento 04 descritas e caracterizadas no Anexo I ao Contrato de Cessão Fiduciária 04, que poderá ser constituída em favor da Emissora, em garantia do pagamento integral das Obrigações Garantidas, e operacionalizada nos termos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária 04;

“Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios 05”:

É a cessão fiduciária dos direitos creditórios das unidades do Empreendimento 05 descritas e caracterizadas no Anexo I ao Contrato de Cessão Fiduciária 05, que poderá ser constituída em favor da Emissora, em garantia do pagamento integral das Obrigações Garantidas, e operacionalizada nos termos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária 05;

“Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios 06”:

É a cessão fiduciária dos direitos creditórios das unidades do Empreendimento 06 descritas e caracterizadas no Anexo I ao Contrato de Cessão Fiduciária 06, que poderá ser constituída em favor da Emissora, em garantia do pagamento integral das Obrigações Garantidas, e operacionalizada nos termos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária 06;

“Cessões Fiduciárias de Direitos Creditórios”:

Significa a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios 01, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios 02, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios 03, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios 04, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios 05 e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios 06, quando referidas em conjunto;

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

“CETIP21”: CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 – Segmento CETIP UTMV;

“CMN”: O Conselho Monetário Nacional;

“CNPJ”: Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica;

“Código ANBIMA”: O “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários”, vigente desde 03 de junho de 2019;

“COFINS”: A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;

“Compromisso(s) de Venda e Compra”: Os “Compromissos de Venda e Compra” das unidades autônomas dos Empreendimentos já celebrados ou a serem celebrados com os Adquirentes;

“Condições Precedentes”: Significa as Condições Precedentes I e Condições Precedentes II, quando referidas em conjunto;

“Condições Precedentes I”: As condições precedentes para o pagamento da primeira parcela do Valor da Cessão pela Emissora, as quais deverão ser implementadas nos termos da cláusula 2.3 do Contrato de Cessão, e que estão abaixo transcritas:

- (i) formalização de todos os Documentos da Operação;

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

- (ii) registro do Contrato de Cessão nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes ou domicílios principais das partes signatárias;
- (iii) registro do Contrato de Cessão Fiduciária 01, do Contrato de Cessão Fiduciária 02 e do Contrato de Cessão Fiduciária 03 nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes das partes signatárias;
- (iv) protocolo de registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 01, do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 02 e do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 03 nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes das partes signatárias e protocolo do pedido de arquivamento, na JUCESP, do Contrato Social da Devedora, da SPE 7 Fontes e da SPE Fiji contemplando a constituição das respectivas Alienações Fiduciárias das Quotas e Cessões Fiduciárias de Direitos Econômicos;
- (v) cumprimento, por parte da Cedente, da Devedora, da SPE Fiji, da SPE 7 Fontes e dos Avalistas, de todas as obrigações firmadas no Contrato de Cessão, bem como inoccorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, conforme definidos na Cédula;
- (vi) inexistência de decisão por violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei Federal nº 12.846, de 1º de agosto de 2013 (“Lei nº

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

12.846/2013”) e o Decreto Lei 2.848 de 7 de dezembro de 1940 (“Código Penal”), pela Cedente, pela Devedora, pela SPE 7 Fontes, pela SPE Fiji, pela SPE Reserva DNA, pelos Avalistas, suas afiliadas, ou demais pessoas e entidades de seu grupo econômico, bem como não constarem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;

(vii) cumprimento, se aplicável, em todos os aspectos materiais, pela Devedora, pela Cedente, pela SPE 7 Fontes, pela SPE Fiji e pelos Avalistas de leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, conforme o caso;

(viii) não ocorrência, até a data de cumprimento das demais Condições Precedentes I, de mudanças legais, regulatórias, tributárias ou de força maior/caso fortuito que afetem as principais características de títulos e valores mobiliários que podem lastrear Certificados de Recebíveis Imobiliários;

(ix) conclusão da auditoria jurídica restrita que está sendo realizada na Devedora, na SPE 7 Fontes, na SPE Fiji, nos Avalistas, no

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

Empreendimento 01, no Empreendimento 02 e no Empreendimento 03, em termos satisfatórios à Emissora;

(x) recebimento, pela Emissora, de opinião legal, em termos satisfatórios à Emissora, elaborada pelo assessor legal da operação atestando a validade e exequibilidade dos Documentos da Operação, o que inclui a conferência de poderes das respectivas partes signatária;

(xi) comprovação da contratação de empresa de engenharia independentemente, aprovada pela Emissora, para realizar a medição das obras de construção do Empreendimento 02 e do Empreendimento 03 ("Empresa de Engenharia Independente");

(xii) comprovação da inexistência de protestos contra os Avalistas, a Devedora, a SPE Fiji e a SPE 7 Fontes;

(xiii) conclusão, em forma satisfatória à Emissora, da validação dos Direitos Creditórios 01, dos Direitos Creditórios 02 e dos Direitos Creditórios 03 vinculados ao Empreendimento 01, ao Empreendimento 02 e ao Empreendimento 03, respectivamente;

(xiv) comprovação do parcelamento ou quitação da totalidade dos impostos federais devidos pelos Avalistas, pela Devedora, pela SPE Fiji e pela SPE 7 Fontes; incluir ressalva da não comprovação de todos os impostos

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

(xv) contratação de seguro de obra com seguradora de primeira linha, previamente aprovada pela Emissora, no valor mínimo equivalente ao valor total das obras de desenvolvimento do Empreendimento 02 e do Empreendimento 03, conforme validado pela Empresa de Engenharia Independente;

(xvi) recebimento, pela Emissora, de cronograma físico-financeiro de conclusão das obras do Empreendimento 02 e do Empreendimento 03, preparado pela Devedora, em planilha no formato "Excel", cujo teor deverá ser validado pela Empresa de Engenharia Independente e aceito pela Emissora, ao seu exclusivo critério ("Cronograma Físico Financeiro");

(xvii) subscrição de CRI objeto da Oferta Restrita e integralização de parcela suficiente ao pagamento da Primeira Parcela do Valor da Cessão.

"Condições Precedentes II":

As condições precedentes para o pagamento das demais parcelas do Valor da Cessão pela Emissora, as quais deverão ser implementadas nos termos da cláusula 2.3.1 do Contrato de Cessão, e que estão abaixo transcritas:

(i) identificação do cumprimento das condições identificadas nas alíneas "i" a "xvi" das Condições Precedentes I;

(ii) comprovação do endosso, à Emissora, da apólice de seguros mencionada na alínea "xv" das Condições Precedentes I;

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

(iii) comprovação do arquivamento na JUCESP dos Contratos Sociais da Devedora, da SPE Fiji e da SPE 7 Fontes contemplando a constituição da Alienação Fiduciária de Quotas 01, Alienação Fiduciária de Quotas 02 e Alienação Fiduciária de Quotas 03;

(iv) conclusão da auditoria jurídica restrita que está sendo realizada no Empreendimento 04, na SPE Reserva DNA, no Empreendimento 05, na SPE VIW e no Empreendimento 06, em termos satisfatórios à Emissora;

(v) conclusão, em forma satisfatória à Emissora, da validação dos Direitos Creditórios vinculados aos Empreendimentos Elegíveis;

(vi) assinatura e registro do Contrato de Cessão Fiduciária 04, do Contrato de Cessão Fiduciária 05 e do Contrato de Cessão Fiduciária 06 nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes das partes signatárias;

(vii) registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 05 e do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 06 nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes das partes signatárias e protocolo do pedido de arquivamento, na JUCESP, do Contrato Social da SPE Reserva DNA e da SPE VIW contemplando a constituição das respectivas Alienações Fiduciárias das Quotas e Cessões Fiduciárias de Direitos Econômicos;

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

(viii) comprovação da inexistência de títulos protestados em face da SPE Reserva DNA e da SPE VIW; e

(ix) integralização de CRI em montante suficiente ao pagamento da respectiva parcela do Valor da Cessão.

O pagamento das demais parcelas do Valor da Cessão poderá ser realizado de forma parcelada, nos termos da cláusula 2.4.5. deste Termo.

“Conta do Patrimônio Separado”:

A conta corrente de titularidade da Emissora mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (n. 341), sob o nº 30890-9, agência 8499, na qual serão depositados os recursos relativos aos Créditos Imobiliários, aos Direitos Creditórios, ao Fundo de Reserva, nos termos do Contrato de Cessão, da Cédula, dos Contratos de Cessão Fiduciária e deste Termo de Securitização;

“Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas”:

Significa o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 01, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 02, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 03, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 04 e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 05, quando referidos em conjunto;

“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 01”:

Significa o “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Direitos Econômicos e Outras Avenças – (Atmosfera)*”, celebrado em 25 de agosto de 2020, entre os Avalistas, na qualidade de fiduciantes e titulares da totalidade das Quotas da

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

Devedora, a Emissora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora, na qualidade de interveniente, por meio do qual é constituída a Alienação Fiduciária de Quotas 01;

“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 02”:

Significa o *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Direitos Econômicos e Outras Avenças (SPE 7 Fontes)”*, celebrado em 25 de agosto de 2020, entre os Avalistas, na qualidade de fiduciantes e titulares da totalidade das quotas da SPE 7 Fontes, a Emissora, na qualidade de fiduciária, e a SPE 7 Fontes, na qualidade de interveniente, por meio do qual é constituída a Alienação Fiduciária de Quotas 02;

“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 03”:

Significa o *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Direitos Econômicos e Outras Avenças (SPE Fiji)”*, celebrado em 25 de agosto de 2020, entre os Avalistas, na qualidade de fiduciantes e titulares da totalidade das quotas da SPE Fiji, a Emissora, na qualidade de fiduciária, e a SPE Fiji, na qualidade de interveniente, por meio do qual é constituída a Alienação Fiduciária de Quotas 03;

“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 04”:

Significa o *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Direitos Econômicos e Outras Avenças (SPE Reserva DNA)”*, que poderá ser celebrado entre os Avalistas, na qualidade de fiduciantes e titulares da totalidade das quotas da SPE Reserva DNA, a Emissora, na qualidade de fiduciária, e a SPE Reserva DNA, na qualidade de interveniente, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Quotas 04;

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 05”: Significa o *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Direitos Econômicos e Outras Avenças (SPE VIW)”*, que poderá ser celebrado entre os Avalistas, na qualidade de fiduciantes e titulares da totalidade das quotas da SPE VIW, a Emissora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora, na qualidade de interveniente, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Quotas 05;

“Contrato de Cessão”: Significa o *“Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos, Transferência da CCB Imobiliária e Outras Avenças”*, firmado em 25 de agosto de 2020 entre a Família Paulista Companhia Hipotecária, como cedente, a Emissora, como cessionária, e como intervenientes, a Devedora e os Avalistas, por meio do qual a FAPA cedeu e transferiu a CCB, incluindo a totalidade dos Créditos Imobiliários e o direito ao Aval, para a Emissora, com a interveniência e a anuência da Devedora e dos Avalistas;

“Contratos de Cessão Fiduciária”: Significa o Contrato de Cessão Fiduciária 01, o Contrato de Cessão Fiduciária 02, o Contrato de Cessão Fiduciária 03, o Contrato de Cessão Fiduciária 04 e o Contrato de Cessão Fiduciária 05, quando referidos em conjunto;

“Contrato de Cessão Fiduciária 01”: Significa o *“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças (Empreendimento Latitude 23)”*, celebrado em 25 de agosto de 2020, entre a Devedora, na qualidade

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é constituída, em garantia das Obrigações Garantidas, conforme definidas no Contrato de Cessão Fiduciária 01, a cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios 01;

“Contrato de Cessão Fiduciária 02”: Significa o *“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças (Empreendimento Set Ribeira)”*, celebrado em 25 de agosto de 2020, entre a SPE 7 Fontes, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é constituída, em garantia das Obrigações Garantidas, conforme definidas no Contrato de Cessão Fiduciária 02, a cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios 02;

“Contrato de Cessão Fiduciária 03”: Significa o *“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças Empreendimento Fiji)”*, celebrado em 25 de agosto de 2020, entre a SPE Fiji, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é constituída, em garantia das Obrigações Garantidas, conforme definidas no Contrato de Cessão Fiduciária 03, a cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios 03;

“Contrato de Cessão Fiduciária 04”: Significa o *“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças (Empreendimento Voga Residence)”*, que poderá ser celebrado em 25 de agosto de 2020, entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual será constituída, em garantia das Obrigações Garantidas, conforme definidas no Contrato de Cessão Fiduciária 04, a cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios 04;

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

“Contrato de Cessão Fiduciária 05”: Significa o *“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças (Empreendimento Reserva DNA)”*, que poderá ser celebrado entre a SPE Reserva DNA, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual será constituída, em garantia das Obrigações Garantidas, conforme definidas no Contrato de Cessão Fiduciária 05, a cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios 05;

“Contrato de Cessão Fiduciária 06”: Significa o *“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças (Empreendimento Viw)”*, que poderá ser celebrado entre a SPE VIW, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual será constituída, em garantia das Obrigações Garantidas, conforme definidas no Contrato de Cessão Fiduciária 06, a cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios 06;

“Créditos Imobiliários”: Significa todos os créditos imobiliários decorrentes da Cédula, de titularidade da Emissora, que compreendem a obrigação de pagamento pela Devedora do Valor de Principal Atualizado e dos Juros Remuneratórios (conforme definidos na Cédula), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força da Cédula, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Cédula;

“Contrato de Distribuição”: O *“Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de*

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

Recebíveis Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão da Travessia Securitizadora S.A.”, celebrado em 25 de agosto de 2020, entre a Emissora e o Coordenador Líder, com interveniência da Devedora;

“Coordenador Líder”

Significa a **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, inscrita no CNPJ nº 03.751.794/0001-13, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;

“CRI”:

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 31ª série da 1ª emissão da Emissora;

“CRI em Circulação”, para fins de quórum:

Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora e os de titularidade de pessoas ou entidades por ela controladas;

“CSLL”:

A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;

“Custodiante” ou “Instituição Custodiante”:

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada;

“CVM”:

A Comissão de Valores Mobiliários – CVM;

“Data de Aniversário”:

É o dia 18 de cada mês;

“Data de Desembolso”:

A(s) data(s) em que forem realizados desembolsos da CCB;

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

- “Data de Emissão”: A data de emissão dos CRI é 25 de agosto de 2020;
- “Data de Emissão da CCI”: A data de emissão da CCI é 25 de agosto de 2020;
- “Datas de Integralização”: A(s) data(s) em que os CRI serão integralizados;
- “Data(s) de Pagamento”: As datas de pagamento indicadas nos Anexos I e II desse Termo;
- “Data de Vencimento”: A data de vencimento final dos CRI, qual seja, 18 de fevereiro de 2031;
- “Destinação de Recursos CCB”: Os recursos captados com a CCB serão destinados pela Devedora para: (i) o reembolso de despesas relativas à construção e/ou reforma dos Empreendimentos Destinação, no prazo de 24 (vinte e quatro meses) do encerramento da oferta, conforme Ofício CVM nº 01/2020/SRE (“Reembolso”); e (ii) o pagamento do preço de aquisição dos imóveis descritos no Anexo II da CCB, de acordo com os percentuais, valores e datas descritos no Cronograma de Aplicação dos Recursos, conforme definido na CCB, bem como seu respectivo financiamento da construção e desenvolvimento (“Destinação Futura”). Os Empreendimentos Destinação que estão sendo desenvolvidos por sociedades integrantes do grupo econômico da Devedora serão por ela transferido por meio de distribuição, por qualquer forma admitida em lei aos seus quotistas (os Avalistas), que por sua vez irão aportar os recursos nas controladas por meio de aumento de capital.

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

“Despesas do Patrimônio Separado”: São as despesas recorrentes da operação, descritas no item 13.1. deste Termo;

“Devedora”: Significa a **ATMOSFERA INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ nº 07.686.460/0001-64, com sede na Rua Sabará, nº 56, Cj. 221, bairro Higienópolis, CEP 01239-010, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;

“Dia(s) Útil(eis)”: Para o cálculo dos prazos referentes aos eventos da B3 - Segmento CETIP UTM e/ou de qualquer obrigação pecuniária ou não pecuniária, será considerado como dia útil qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil. Para efeitos de prorrogação de prazo, serão prorrogados para o dia útil subsequente quando os pagamentos coincidirem com sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;

“Direitos Creditórios 01”: Significa a totalidade dos direitos creditórios decorrentes da alienação das unidades do Empreendimento 01, conforme descritos no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária 01;

“Direitos Creditórios 02”: Significa a totalidade dos direitos creditórios decorrentes da alienação das unidades do Empreendimento 02, conforme descritos no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária 02;

“Direitos Creditórios 03”: Significa a totalidade dos direitos creditórios decorrentes da alienação das unidades do Empreendimento 03, conforme descritos no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária 03;

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

“Direitos Creditórios 04”: Significa a totalidade dos direitos creditórios decorrentes da alienação das unidades do Empreendimento 04, conforme descritos no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária 04;

“Direitos Creditórios 05”: Significa a totalidade dos direitos creditórios decorrentes da alienação das unidades do Empreendimento 05, conforme descritos no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária 05;

“Direitos Creditórios 06”: Significa a totalidade dos direitos creditórios decorrentes da alienação das unidades do Empreendimento 06, conforme descritos no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária 06;

“Direitos Creditórios”: Significa os Direitos Creditórios 01, os Direitos Creditórios 02, os Direitos Creditórios 03, os Direitos Creditórios 04, os Direitos Creditórios 05 e os Direitos Creditórios 06, quando referidos em conjunto;

“Direitos Econômicos”: Significa os Direitos Econômicos 01, os Direitos Econômicos 02, os Direitos Econômicos 03, os Direitos Econômicos 04 e os Direitos Econômicos 05, quando referidos em conjunto;

“Direitos Econômicos 01”: São os valores a pagar pela Devedora relativos às Quotas, ou seja, direitos de crédito, de qualquer natureza, presentes e futuros, detidos por quaisquer dos quotistas contra a Devedora, seja em função da titularidade de quotas do capital social da Devedora, seja por qualquer outra razão, tais como, mas não limitado a, os adiantamentos para futuro aumento de capital, bem como os frutos,

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

rendimentos, vantagens, distribuições e proventos em dinheiro, distribuição de lucros, juros sobre capital próprio e remuneração a título de pro labore, e outras vantagens de cunho patrimonial similares, relacionados às Quotas da Devedora;

“Direitos Econômicos 02”:

São os valores a pagar pela SPE 7 Fontes relativos às quotas da SPE 7 Fontes, ou seja, direitos de crédito, de qualquer natureza, presentes e futuros, detidos por quaisquer dos quotistas contra a SPE 7 Fontes, seja em função da titularidade de quotas do capital social da SPE 7 Fontes, seja por qualquer outra razão, tais como, mas não limitado a, os adiantamentos para futuro aumento de capital, bem como os frutos, rendimentos, vantagens, distribuições e proventos em dinheiro, distribuição de lucros, juros sobre capital próprio e remuneração a título de pro labore, e outras vantagens de cunho patrimonial similares, relacionados às quotas da SPE 7 Fontes;

“Direitos Econômicos 03”:

São os valores a pagar pela SPE Fiji relativos às quotas da SPE Fiji, ou seja, direitos de crédito, de qualquer natureza, presentes e futuros, detidos por quaisquer dos quotistas contra a SPE Fiji, seja em função da titularidade de quotas do capital social da SPE Fiji,, seja por qualquer outra razão, tais como, mas não limitado a, os adiantamentos para futuro aumento de capital, bem como os frutos, rendimentos, vantagens, distribuições e proventos em dinheiro, distribuição de lucros, juros sobre capital próprio e remuneração a título de pro labore, e outras vantagens de cunho patrimonial similares, relacionados às quotas da SPE Fiji;

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

“Direitos Econômicos 04”:

São os valores a pagar pela Devedora relativos às quotas da SPE Reserva DNA, ou seja, direitos de crédito, de qualquer natureza, presentes e futuros, detidos por quaisquer dos quotistas contra a SPE Reserva DNA, seja em função da titularidade de quotas do capital social da SPE Reserva DNA, seja por qualquer outra razão, tais como, mas não limitado a, os adiantamentos para futuro aumento de capital, bem como os frutos, rendimentos, vantagens, distribuições e proventos em dinheiro, distribuição de lucros, juros sobre capital próprio e remuneração a título de pro labore, e outras vantagens de cunho patrimonial similares, relacionados às quotas da SPE Reserva DNA;

“Direitos Econômicos 05”:

São os valores a pagar pela SPE VIW relativos às quotas da SPE VIW, ou seja, direitos de crédito, de qualquer natureza, presentes e futuros, detidos por quaisquer dos quotistas contra a SPE VIW, seja em função da titularidade de quotas do capital social da SPE VIW, seja por qualquer outra razão, tais como, mas não limitado a, os adiantamentos para futuro aumento de capital, bem como os frutos, rendimentos, vantagens, distribuições e proventos em dinheiro, distribuição de lucros, juros sobre capital próprio e remuneração a título de pro labore, e outras vantagens de cunho patrimonial similares, relacionados às quotas da SPE VIW;

“Documentos da Operação”:

a CCB, o Contrato de Cessão, a Escritura de Emissão de CCI, o Contrato de Cessão Fiduciária 01, o Contrato de Cessão Fiduciária 02, o Contrato de Cessão Fiduciária 03, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 01, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 02, o

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 03, o presente Termo de Securitização, o Contrato de Distribuição e o Boletim de Subscrição, incluindo seus futuros e eventuais aditamentos, quando mencionados em conjunto;

“Emissão”:

A presente emissão dos CRI;

“Emissora”:

Significa a **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**, qualificada no preâmbulo;

“Empreendimento 01”:

Significa o empreendimento imobiliário denominado “*Condomínio Latitude 23*”, localizado na Cidade de Ubatuba, Estado de São Paulo, que está sendo desenvolvido sobre o imóvel situado na Avenida Leovigildo Dias Vieira, nº 326, bairro Itaguá objeto da matrícula nº 41.978, do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Ubatuba – SP (“RGI Ubatuba”), diretamente pela Devedora, conforme R-5/41.978, que consistirá em um conjunto de edificações de uso misto e será composto por 2 (dois) setores distintos, designados Setor Comercial e Setor Residencial;

“Empreendimento 02”:

Significa o empreendimento imobiliário denominado “*Edifício Sete Ribeira*” localizado na Cidade de Ubatuba, Estado de São Paulo, que está sendo desenvolvido sobre o imóvel situado na Rua Sete Fontes, bairro Saco da Ribeira, objeto da matrícula nº 50.768, do RGI Ubatuba, pela SPE 7 Fontes, conforme R-3/50.768, que consistirá em um edifício destinado ao fim exclusivamente residencial, compondo-se de 67 (sessenta e sete) apartamentos com vagas vinculadas e outras 6 (seis) vagas de garagem autônomas;

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

“Empreendimento 03”:

Significa o empreendimento imobiliário denominado “*Condomínio Residencial Fiji*” localizado na Cidade de Ubatuba, Estado de São Paulo, que está sendo desenvolvido sobre o imóvel situado na Rua Tibiriça, no bairro Praia Grande, objeto da matrícula nº 40.947, do RGI Ubatuba, pela SPE Fiji, conforme R-3/40.947, que será destinado ao fim exclusivamente residencial, com 71 (setenta e um) apartamentos e consistirá no conjunto de três edifícios designados Nadi (bloco A), Batik (bloco B) e Suva (Bloco C) tendo-se um subsolo comum a todos os blocos e, a partir do térreo, partes localizadas fora da área de projeção dos Blocos e partes localizadas nos blocos;

“Empreendimento 04”:

Significa o empreendimento imobiliário denominado “*Condomínio Voga Residence*”, localizado na Cidade de Ubatuba, Estado de São Paulo, desenvolvido pela Devedora sobre o imóvel situado na Rua Plínio França, nº 330, no bairro Saco da Ribeira, objeto da matrícula nº 42.381, do RGI Ubatuba, conforme R-2/42.381, composto por subsolo, acima do qual se encontram 2 (dois) blocos de apartamentos, sendo um denominado Bombordo, com 18 (dezoito) apartamentos distribuídos em 5 (cinco) pavimentos e o outro denominado Boreste, com 32 (trinta e dois) apartamentos distribuídos em 6 (seis) pavimentos;

“Empreendimento 05”:

Significa o empreendimento imobiliário denominado “*Condomínio Misto DNA*” localizado na Cidade de Ubatuba, Estado de São Paulo, que está sendo desenvolvido sobre o imóvel situado na Avenida Atlântica, no bairro Praia Grande, objeto da matrícula nº 56.632, do RGI Ubatuba, pela SPE Reserva DNA, conforme R-8/56.632, que consistirá em um conjunto de edificações de uso misto e será

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

composto por 2 (dois) setores distintos designados Setor Comercial e Setor Residencial;

“Empreendimento 06”:

Significa o empreendimento imobiliário denominado “*Condomínio Residence VIW Praia Grande*” localizado na Cidade de Ubatuba, Estado de São Paulo, a ser desenvolvido pela SPE VIW, sobre o imóvel situado na Rua Bartira, nº 67, objeto da matrícula nº 51.414, do RGI Ubatuba, conforme R-2, composto por único bloco com 27 (vinte e sete) apartamentos residenciais, com vagas de garagens vinculadas, 02 (duas) lojas comerciais, além de 11 (onze) vagas de garagens autônomas;

“Empreendimentos”:

Significa o Empreendimento 01, o Empreendimento 02, o Empreendimento 03, o Empreendimento 04, o Empreendimento 05 e o Empreendimento 06, quando referidos em conjunto;

“Empreendimentos
Destinação”:

Significa o Empreendimento 02, o Empreendimento 03 e os demais empreendimentos imobiliários descritos no Anexo II da CCB;

“Empreendimento Elegível”

Significa quaisquer dos Empreendimentos cuja auditoria jurídica tenha sido concluída como satisfatória à Securitizadora, cujos respectivos Direitos Creditórios tenham sido validados pela Securitizadora e cujas Garantias a eles relacionadas tenham sido constituídas em garantia da Operação e resultado, desde que cumpridas as demais Condições Precedentes, em um ou mais desembolsos da CCB;

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

“Escritura de Emissão de CCI”: Significa o *“Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural”*;

“Escriturador”: A **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar A (Parte), inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64;

“Eventos de Vencimento Antecipado”: São os eventos que acionam o vencimento antecipado da CCB, que estão descritos no item 5.3. da CCB e abaixo transcritos:

(i) cisão, fusão, incorporação ou qualquer forma de alteração ou reorganização societária envolvendo a Devedora, desde que tal alteração ou reorganização acarrete a transferência do controle acionário (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Devedora, da SPE 7 Fontes, da SPE Fiji, da SPE Reserva DNA (caso o Empreendimento 05 tenha se caracterizado em Empreendimento Elegível) e/ou da SPE VIW (caso o Empreendimento 06 tenha se caracterizado em Empreendimento Elegível) para terceiro, que não sejam os Avalistas, exceto se tal transferência de controle decorrer de *causa mortis*;

(ii) caso seja apurado qualquer descumprimento de obrigação, omissão dolosa ou culposa ou falsidade, ou, em qualquer aspecto relevante, seja constatada alguma imprecisão, incorreção ou

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

omissão imputável aos Avalistas, à Devedora, à SPE 7 Fontes, à SPE Fiji, à SPE Reserva DNA (caso o Empreendimento 05 tenha se caracterizado em Empreendimento Elegível) e/ou à SPE VIW (caso o Empreendimento 06 tenha se caracterizado em Empreendimento Elegível), em qualquer declaração, informação ou documento que houver sido firmado, prestado ou entregue relativo à Operação;

(iii) extinção, liquidação, insolvência, dissolução, pedido de falência ou recuperação judicial feito por terceiros contra a Devedora, a SPE 7 Fontes, a SPE Fiji, a SPE Reserva DNA (caso o Empreendimento 05 tenha se caracterizado em Empreendimento Elegível) e/ou a SPE VIW (caso o Empreendimento 06 tenha se caracterizado em Empreendimento Elegível), e não elidido no prazo legal ou pedido de autofalência, bem como pedido de recuperação extrajudicial ou judicial da Devedora, da SPE 7 Fontes, da SPE Fiji, da SPE Reserva DNA (caso o Empreendimento 05 tenha se caracterizado em Empreendimento Elegível) e/ou da SPE VIW (caso o Empreendimento 06 tenha se caracterizado em Empreendimento Elegível),, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do plano respectivo e independentemente de deferimento pelo juízo competente, ou submissão a qualquer credor de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial;

(iv) propositura de ação que objetive a insolvência civil de quaisquer dos Avalistas, ou de ação ou pedido afim contra quaisquer dos Avalistas (como, exemplificativamente, um incidente de declaração de insolvência civil em determinado processo de que os

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

Avalistas sejam parte), em qualquer dos casos retro, que não seja garantida em juízo no valor da ação proposta ou extinta dentro de até 180 (cento e oitenta) dias contados da citação ao Avalista, ou, ainda, propositura de ação de auto-insolvência civil por quaisquer dos Avalistas;

(v) falta de cumprimento, no prazo e forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária, principal ou acessória, contraída no âmbito da Cédula, o que inclui o Pagamento Antecipado Compulsório, a recomposição do Fundo de Reserva e/ou do Fundo de Despesas, não sanado no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis da data em que tal obrigação se tornou devida;

(vi) vencimento antecipado de qualquer contrato, cédula ou instrumento firmado com quaisquer instituições financeiras: (a) da Devedora, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais); (b) de quaisquer dos Avalistas, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais); e/ou (c) da SPE 7 Fontes, da SPE Fiji, da SPE Reserva DNA (caso o Empreendimento 05 tenha se caracterizado em Empreendimento Elegível) e/ou da SPE VIW (caso o Empreendimento 06 tenha se caracterizado em Empreendimento Elegível), em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais);

(vii) se as Garantias: (a) não forem devidamente efetivadas ou formalizadas, segundo os dispositivos contratuais ou legais

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

aplicáveis, ou (b) por qualquer fato atinente ao seu objeto, tornarem-se inábeis, impróprias ou insuficientes para assegurar o pagamento dos valores devidos no âmbito da Cédula, desde que tais questões não sejam devidamente sanadas ou as garantias reforçadas (e aceitas pela Securitizadora) no prazo de 30 (trinta) dias da data em que tornarem-se inábeis, impróprias ou insuficientes;

(viii) não cumprimento de qualquer decisão arbitral, mandado de penhora ou processo semelhante ou sentença judicial transitada em julgado no prazo determinado na sentença condenatória (ou não fornecimento de garantia ao juízo), contra (a) a Devedora, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais); (b) quaisquer dos Avalistas, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais); e/ou (c) a SPE 7 Fontes, a SPE Fiji, a SPE Reserva DNA (caso o Empreendimento 05 tenha se caracterizado em Empreendimento Elegível) e/ou a SPE VIW (caso o Empreendimento 06 tenha se caracterizado em Empreendimento Elegível), em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais);

(ix) se for protestado qualquer título de crédito, exceto se, no prazo legal, tiver sido validamente comprovado ao Credor, ou a seu cessionário, que o(s) protesto(s) foi(ram): (a) cancelado(s) ou suspenso(s); (b) efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiros; (c) o valor objeto do protesto for devidamente quitado; ou ainda, (d) garantido(s) por garantia(s) aceita(s) em juízo, individualmente,

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

contra (a) a Devedora, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais); (b) quaisquer dos Avalistas, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais); e/ou (c) a SPE 7 Fontes, a SPE Fiji, a SPE Reserva DNA (caso o Empreendimento 05 tenha se caracterizado em Empreendimento Elegível) e/ou a SPE VIW (caso o Empreendimento 06 tenha se caracterizado em Empreendimento Elegível), em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), observado o disposto no item 11.1(ii), abaixo;

(x) não utilização dos recursos captados com esta Cédula de acordo com a Destinação dos Recursos, devidamente comprovada;

(xi) caso os Direitos Creditórios (decorrentes de Empreendimentos caracterizados como Empreendimentos Elegíveis) deixem de ser pagos na Conta do Patrimônio Separado, por ato praticado deliberadamente pela Devedora, pela SPE 7 Fontes, pela SPE Fiji, pela SPE Reserva DNA (caso aplicável), pela SPE VIW (caso aplicável) e/ou por quaisquer dos Avalistas;

(xii) descumprimento de qualquer obrigação não pecuniária não sanado no prazo de 60 (sessenta) dias, da data em que foi identificado tal descumprimento, prevista na Cédula ou nos demais Documentos da Operação;

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

(xiii) manutenção da validade e vigência de apólice de seguros que cubra o custo total das obras do Empreendimento 02 e do Empreendimento 03, emitida por Seguradora de Primeira Linha, até o término das obras de desenvolvimento dos referidos Empreendimentos;

(xiv) caso seja apurado pela Securitizadora, em quaisquer das Verificações Trimestrais (abaixo definidas), que as dívidas e contingências dos Avalistas, da Devedora, da SPE Fiji, da SPE 7 Fontes, da SPE Reserva DNA (caso o Empreendimento 05 tenha se caracterizado em Empreendimento Elegível) e/ou da SPE VIW (caso o Empreendimento 06 tenha se caracterizado em Empreendimento Elegível) são superiores ao patrimônio vinculado à operação, nos termos previstos das Verificações Trimestrais.

São Eventos de Vencimento Antecipado automáticos, os eventos listados nas alíneas “iii”, “iv”, “x” e “xi” acima. Os demais eventos dependem de aprovação em Assembleia Geral de Investidores;

“Fundo de Reserva”:

É o fundo constituído na Conta do Patrimônio Separado, no valor inicial de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), cujos recursos serão destinados ao pagamento das Despesas do Patrimônio Separado e, caso necessário, ao pagamento da Amortização Programada e dos Juros Remuneratórios;

“Garantias”:

O Aval, as Cessões Fiduciárias de Direitos Creditórios e as Alienações Fiduciárias de Quotas e Cessões Fiduciárias dos Direitos Econômicos,

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

quando referidos em conjunto.

Importante ressaltar que: (i) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios 04 será constituída apenas se o Empreendimento 04 vier a ser considerado um Empreendimento Elegível, situação na qual será realizado novo desembolso da CCB (após o Primeiro Desembolso, abaixo definido); (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios 05 e a Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Direitos Econômicos 05 serão constituídas apenas se o Empreendimento 05 vier a ser considerado um Empreendimento Elegível, situação na qual será realizado novo desembolso da CCB (após o Primeiro Desembolso); e (iii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios 06 e a Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Direitos Econômicos 06 serão constituídas apenas se o Empreendimento 06 vier a ser considerado um Empreendimento Elegível, situação na qual será realizado novo desembolso da CCB (após o Primeiro Desembolso).

“IGP-M”:

O Índice Geral de Preços para o Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;

“Instrução CVM 358”:

A Instrução da CVM nº 358, de 03 de janeiro de 2002, conforme alterada;

“Instrução CVM 414”:

A Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

- “Instrução CVM 476”: A Instrução da CVM nº 476/09, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
- “Instrução CVM 539”: A Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada;
- “Instrução CVM 583”: A Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada;
- “Investidor(es)”: Significam os titulares dos CRI;
- “Investidor(es) Profissional(is)”: Os investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º-A da Instrução CVM 539;
- “Investidor(es) Qualificado(s)”: Os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539;
- “Investimentos Permitidos”: São os investimentos realizados com os recursos mantidos no Fundo de Reserva em: títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha, com liquidez diária. Entende-se como fundos de renda fixa classificados como DI os fundos que aplicam, no mínimo, 95% (noventa e cinco) do patrimônio nos títulos públicos federais do tesouro direto, atrelados ao CDI – Certificado de Depósito

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

Interbancário – ou à Selic ou em títulos privados de baixo risco;

“IOF/Câmbio”:

O Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;

“IOF/Títulos”:

O Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;

“IPCA”:

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

“IRRF”:

O Imposto de Renda Retido na Fonte;

“IRPJ”:

O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;

“Juros Remuneratórios”
“Remuneração”:

ou Os Juros Remuneratórios dos CRI, conforme o cálculo descrito na cláusula quinta deste Termo.

“Lei 9.514”:

A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;

“Lei 10.931”:

A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;

“Lei das Sociedades por Ações”:

A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;

“MDA”:

MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 – Segmento CETIP UTM;

“Multa Indenizatória”:

Obrigação assumida pelos Avalistas e pela Devedora perante a Emissora, nos termos da Cláusula 4.1. do Contrato de Cessão, acerca

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

da existência integral dos Créditos Imobiliários e da CCB, assim como por sua exigibilidade, legitimidade e correta formalização, de forma que os Avalistas e a Devedora se comprometeram indenizar a Emissora, de forma solidária, nos termos do Artigo 275 do Código Civil, após decisão judicial que envolva discussão quanto à existência ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários ou da CCB, bem como por qualquer terceiro, com qualquer fundamento, inclusive com base na nulificação, anulação, declaração de ineficácia, rescisão, resolução, resilição, ou denúncia, a qualquer tempo, da Cédula, dos Créditos Imobiliários e/ou da Cessão de Créditos;

“Obrigações Garantidas”:

As Obrigações Garantidas da Cédula, as Obrigações Garantidas da Multa Indenizatória e as Obrigações Garantidas de Despesas, quando referidas em conjunto;

“Obrigações Garantidas da Cédula”:

São todas as obrigações, principais e acessórias, assumidas e que venham a ser assumidas pela Devedora na CCB, incluindo, mas não se limitando ao adimplemento das obrigações principais ou acessórias, pecuniárias ou não, tais como os montantes devidos a título de valor de principal, atualização monetária, juros remuneratórios, prêmios, encargos moratórios e demais encargos legais e contratuais de qualquer natureza de responsabilidade da Devedora na Cédula, o que inclui o pagamento de todas e quaisquer despesas incorridas para emissão, cobrança, execução e pagamento da CCB;

“Obrigações Garantidas da Multa Indenizatória”:

São as obrigações, principais e acessórias, assumidas e que venham a ser assumidas pela Devedora e pelos Avalistas no Contrato de

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

Cessão, incluindo, mas não se limitando a Multa Indenizatória, conforme definida no item 4.1. do Contrato de Cessão

“Obrigações Garantidas de Despesas”:

São as obrigações de recomposição do Fundo de Reserva no valor de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) constituído na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da cláusula 2.1.2. do Contrato de Cessão e do pagamento integral de todas e quaisquer despesas incorridas com o pagamento, a cobrança e a execução de (1) garantias dos Créditos Imobiliários, e (2) de quaisquer obrigações no âmbito da Cédula, da Escritura de Emissão de CCI, do Contrato de Cessão e/ou as Despesas do Patrimônio Separado, nos termos da lei e deste Termo de Securitização;

“Obrigações Garantidas dos CRI”:

São aquelas descritas no item 8.1. deste Termo;

“Oferta” ou “Oferta Pública Restrita”:

A oferta pública com esforços restritos de distribuição dos CRI, realizada pelo Coordenador Líder nos termos da Instrução CVM 476 e do Contrato de Distribuição;

“Pagamento Antecipado Compulsório da CCB”:

A Cédula, e consequentemente os CRI, deverá ser amortizada antecipada e compulsoriamente, na ocorrência dos seguintes eventos:

(i) existência de saldo remanescente na Conta do Patrimônio Separado, após a realização dos pagamentos previstos nas alíneas “i” e “ii” da Cláusula 4.1.1. e da Cláusula 4.1.3, da Cédula, resultará na obrigação de utilização da totalidade de tais recursos remanescentes no Pagamento Antecipado Compulsório;

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

(ii) caso seja identificado algum Evento de Substituição (conforme definido na Cédula) e, por qualquer motivo, não seja possível a realização da Substituição (conforme definida na Cédula) no prazo de até 60 (sessenta) dias contados do Evento de Substituição, a Devedora se compromete a realizar o Pagamento Antecipado Compulsório da Cédula no valor equivalente ao valor presente do(s) Compromisso(s) de Venda e Compra que deveria(m) ser substituído(s), acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Desembolso ou desde a última Data de Pagamento, o que ocorrer por último, até a data do respectivo pagamento; e

(iii) conforme previsto na Cláusula 11.3.(ii), abaixo, caso a Devedora venha a renegociar termos e condições dos Compromissos de Venda e Compra, ressalvado quando tal Compromisso de Venda e Compra seja objeto de Substituição e/ou quando o Credor anuir com referida alteração/redução, e tal negociação resultar:

(a) em redução do saldo devedor do respectivo Compromisso de Venda e Compra, a Devedora deverá realizar o Pagamento Antecipado Compulsório da Cédula no valor equivalente à diferença entre o valor presente do Compromisso de Venda e Compra original e o valor presente de tal renegociação; e/ou

(b) no aumento do prazo de vencimento do referido Compromisso de Venda e Compra em prazo superior ao da Cédula,

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

deverá realizar o Pagamento Antecipado Compulsório da Cédula no valor equivalente ao valor presente do montante que será pago após o vencimento original de tal Compromisso de Venda e Compra, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Desembolso ou desde a última Data de Pagamento, o que ocorrer por último, até a data do respectivo pagamento.

Em qualquer das situações previstas acima, o Pagamento Antecipado Compulsório da Cédula deverá ser realizado pela Devedora em cada Data de Pagamento da Cédula, mediante pagamento do saldo do Valor de Principal da Cédula a ser amortizado, acrescido (i) dos Juros Remuneratórios da CCB, calculados sobre o saldo devedor calculado *pro rata temporis* desde a data de desembolso ou desde a última Data de Pagamento, o que ocorrer por último; e (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo Pagamento Antecipado Compulsório da CCB.

“Pagamento Antecipado Facultativo da CCB”:

A Devedora poderá realizar o pagamento antecipado total ou parcial da Cédula a qualquer momento, desde que notifique a Emissora com no mínimo 30 (trinta) dias da data prevista para o pré-pagamento, mediante o pagamento do saldo do Valor de Principal da Cédula a ser amortizado, acrescido (i) dos Juros Remuneratórios da Cédula, calculados sobre o saldo devedor calculado *pro rata temporis* desde a data de desembolso da Cédula ou desde a última Data de Pagamento da Cédula, o que ocorrer por último; (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo Pagamento Antecipado Facultativo da Cédula,

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

e do (iii) Prêmio pelo Pagamento Antecipado da Cédula.

“PIS”:

A Contribuição ao Programa de Integração Social;

“Preço de Integralização”:

Os CRI serão integralizados à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização ou pelo Valor Nominal Unitário devidamente atualizado monetariamente e acrescido da respectiva remuneração descrita neste Termo, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva integralização, por intermédio dos procedimentos operacionais estabelecidos pela B3 - segmento CETIP UTM;

“Prêmio”:

É um prêmio regressivo devido pela Devedora, caso esta opte pelo Pagamento Antecipado Facultativo da Cédula, de acordo com o decurso do prazo da respectiva Cédula, conforme descrito no item 6.2.1. deste Termo.

“Quotas”:

Significa a totalidade das quotas da Devedora, da SPE 7 Fontes, da SPE Fiji, as quais foram alienadas fiduciariamente em garantia das Obrigações Garantidas, bem como da SPE Reserva DNA e/ou da SPE VIW, as quais poderão ser alienadas fiduciariamente em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas;

“Regime Fiduciário”:

O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, sobre as Garantias, bem como

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

sobre todos e quaisquer outros direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como recursos financeiros, multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários, das Garantias, da Conta do Patrimônio Separado, na forma do artigo 9º da Lei 9.514 e deste Termo;

“Relatório de Destinação Futura”: O relatório semestral que a Devedora deverá enviar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, no dia 15 dos meses de agosto e fevereiro, a partir da Data de Desembolso, nos termos do Anexo III da CCB, comprovando que os recursos estão sendo utilizados de acordo com a Destinação dos Recursos.

“Remuneração da Emissora”: É remuneração mensal devida à Emissora pela administração do Patrimônio Separado, prevista no item 9.2. e seguintes deste Termo;

“Resgate Antecipado Compulsório dos CRI”: Significa o resgate antecipado compulsório dos CRI, que ocorrerá na forma prevista nos itens 6.1., 6.2. e 6.3. deste Termo;

“Servicer”: Arke Serviços Administrativos e Recuperação de Crédito Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 17.409.378/0001-46, que prestará os serviços de, dentre outros, cobrança e verificação dos pagamentos realizados pelos Adquirentes na Conta do Patrimônio Separado; negociação de eventuais inadimplementos no pagamento das parcelas; acompanhamento dos eventuais distratos, de forma a permitir a realização do aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária;

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

<u>"SPE 7 Fontes"</u> :	Significa a 7 Fontes Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 25.533.602/0001-35, sociedade responsável pelo desenvolvimento do Empreendimento 02;
<u>"SPE Fiji"</u> :	Significa a Fiji Incorporadora SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 23.749.882/0001-98, sociedade responsável pelo desenvolvimento do Empreendimento 03;
<u>"SPE Reserva DNA"</u> :	Significa a Reserva DNA Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 18.580.025/0001-77, sociedade responsável pelo desenvolvimento do Empreendimento 05;
<u>"SPE VIW"</u> :	Significa a Residence VIW Praia Grande SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 29.607.776/0001-56, sociedade responsável pelo desenvolvimento do Empreendimento 06;
<u>"Termo de Securitização"</u> ou <u>"Termo"</u> :	O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª (primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora;
<u>"Titulares de CRI"</u> :	Os titulares dos CRI, em conjunto;
<u>"Valor da Cessão"</u> :	A importância que a Emissora pagará a Cedente pela aquisição da CCB e dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, nos termos do Contrato de Cessão e da Cláusula 2.4. deste Termo de Securitização;
<u>"Valor Nominal Unitário"</u> :	É valor nominal unitário de cada CRI, que, na Data de Emissão, correspondente a R\$ 1.000,00 (um mil reais);

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

“Verificações Trimestrais”:

Significa a verificação prevista na cláusula 11.4 da Cédula, na qual a Devedora se obriga a comprovar trimestralmente à Securitizadora, até o último dia dos meses de janeiro, abril, julho e outubro que a

(a) somatória do (a.1) patrimônio líquido da Devedora, da SPE 7 Fontes, da SPE Fiji, da SPE Reserva DNA (caso o Empreendimento 05 tenha se caracterizado em Empreendimento Elegível) e/ou da SPE VIW (caso o Empreendimento 06 tenha se caracterizado em Empreendimento Elegível), calculado com base em balancete trimestral; (a.2) com o valor das unidades em estoque dos Empreendimentos Elegíveis; e (a.3) dos Direitos Creditórios de Empreendimentos Elegíveis, seja superior à (b) somatória do (b.1) saldo devedor do Valor de Principal Atualizado; (b.2) das contingências dos Avalistas, da Devedora, da SPE 7 Fontes, da SPE Fiji, da SPE Reserva DNA (caso o Empreendimento 05 tenha se caracterizado em Empreendimento Elegível), da SPE VIW (caso o Empreendimento 06 tenha se caracterizado em Empreendimento Elegível) e dos Empreendimentos Elegíveis, o que inclui, mas não se limita, às contingências fiscais, cíveis, trabalhistas, previdenciárias e ambientais; e (b.3) saldo devedor de outras dívidas e/ou financiamentos captados pelos Avalistas, pela Devedora, pela SPE 7 Fontes, pela SPE Fiji, pela SPE Reserva DNA (caso o Empreendimento 05 tenha se caracterizado em Empreendimento Elegível) e pela SPE VIW (caso o Empreendimento 06 tenha se caracterizado em Empreendimento Elegível). Para fins da apuração acima, não será considerada como contingência as dívidas que estejam comprovadamente garantidas em seu valor integral.

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

“VX Informa”

Plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (<https://vortex.com.br>), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas. Para a realização do cadastro é necessário acessar <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar acesso ao sistema.

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

CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação: A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários, da CCI e das Garantias aos CRI da 31ª Série de sua 1ª Emissão, conforme as características descritas na Cláusula Terceira, abaixo.

2.2. Lastro dos CRI e Cessão dos Créditos Imobiliários e da CCI: A Emissora declara que foram vinculados, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, com valor nominal total de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões) em 25 de agosto de 2020, que corresponde à integralidade do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão.

2.3. Origem da CCI e dos Créditos Imobiliários: A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, consubstanciados na CCB, foram emitidas pela Emissora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

2.3.1. A Emissora, ou terceiros por ela contratados, será a responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários.

2.3.2. Com relação aos Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente, o Servicer será responsável pela gestão e cobrança da carteira de Direitos Creditórios, sendo certo que a Emissora contratará terceiros para substituição do Servicer, às expensas da Devedora, na ocorrência de quaisquer dos seguintes eventos:

(i) caso o Servicer deixe de encaminhar, de forma injustificada, o Relatório Gerencial contemplando as informações acordadas, até o 5º (quinto) dia útil de cada mês, e desde que não sane tal inadimplemento no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento de notificação da Securitizadora neste sentido;

(ii) caso o Servicer envie os boletos de cobrança dos Direitos Creditórios contemplando outra conta corrente para pagamento, que não a Conta do Patrimônio Separado; e

(iii) caso o Servicer deixe de encaminhar boletos de cobrança dos Direitos Creditórios aos Adquirentes das unidades.

2.3.3. A CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei 10.931.

2.4. Valor da Cessão: Observado o disposto no subitem 2.4.4., abaixo, pela aquisição dos Créditos Imobiliários e da CCI, a Emissora pagará à Cedente o Valor da Cessão na forma prevista no subitem 2.4.1., abaixo, tendo-se em vista que, nesta data, os recursos do financiamento imobiliário consubstanciados na CCB ainda não foram desembolsados pela Cedente à Devedora, tais recursos serão pagos pela Emissora, por conta e ordem da Cedente, diretamente em favor da Devedora, observados os termos da CCB e do Contrato de Cessão, sendo esse pagamento considerado também,

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

para todos os fins e efeitos de direito, como pagamento do Valor da Cessão pela Emissora à Cedente. Observado isto, o pagamento dos recursos do Valor da Cessão será realizado em mais de uma data.

2.4.1. O Valor da Cessão será pago de forma fracionada, sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades e/ou correções monetárias, desde que tenham sido satisfeitas todas as Condições Precedentes.

2.4.2. Os recursos do Valor da Cessão serão liberados/pagos à Devedora, por conta e ordem da Cedente, sendo que o valor da Primeira Parcela do Valor da Cessão será realizado no prazo máximo de até 2 (dois) Dias Úteis após o atendimento das Condições Precedentes I, e desde que a Devedora esteja adimplente com todas as obrigações previstas na Cédula e será equivalente a 9,70% (nove inteiros e setenta centésimos por cento) do Valor da Cessão, e contemplará, no mínimo, o seguinte: (i) o valor de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), que será utilizado para a constituição de fundo de reserva, na Conta do Patrimônio Separado, para arcar com as despesas recorrentes da Operação e, caso necessário, com o pagamento da Amortização Programada e Juros Remuneratórios ("Fundo de Reserva"); (ii) parte do valor descrito no Anexo I do Contrato de Cessão, que será utilizado para o pagamento das despesas de estruturação da Operação ("Despesas de Estruturação"); e (iii) o valor necessário para arcar com parte da Destinação dos Recursos ("Primeira Parcela do Valor da Cessão"). O valor de R\$ 3.885.405,00 (três milhões, oitocentos e oitenta e cinco mil, quatrocentos e cinco reais) será transferido à conta de livre movimentação da Devedora e o valor de R\$ 4.381.628,35 (quatro milhões, trezentos e oitenta e um mil, seiscentos e vinte e oito reais e trinta e cinco centavos) ficará retido na Conta do Patrimônio Separado e será transferido pela Emissora à Devedora, de acordo com o cronograma de obras do Empreendimento 02 e do Empreendimento 03, no prazo de até 1 (um) Dia Útil, após a apresentação do laudo de medição elaborado pela Empresa de Engenharia Independente.

2.4.3. O pagamento da Primeira Parcela do Valor da Cessão, na forma do item 2.4., acima, será realizado após a verificação das Condições Precedentes I nas Datas de Integralização dos CRI,

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

desde que a liquidação financeira de tais integralizações tenham sido concluídas até as 16h00, inclusive, sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades e/ou correções monetárias, e desde que tenham sido satisfeitas todas as Condições Precedentes.

2.4.4. A partir do pagamento da segunda parcela do Valor da Cessão, a totalidade dos recursos ficarão depositados na Conta do Patrimônio Separado e serão utilizados nos termos a serem acordados entre a Emissora e a Devedora.

2.4.5. A Emissora poderá realizar o pagamento das demais parcelas do Valor da Cessão quando identificada a ocorrência das Condições Precedentes II. No entanto, será admitido o pagamento parcial caso quaisquer dos Empreendimentos passem a se tornar um Empreendimento Elegível, e desde que constituídas as garantias relacionadas à tal Empreendimento Elegível. Por exemplo, caso o Empreendimento 04 passe a ser considerado um Empreendimento Elegível, poderá ser pago uma segunda parcela do Valor da Cessão em montante a ser definido entre a Devedora e a Emissora, com base no volume de Direitos Creditórios elegíveis e possíveis de constituição da Cessão Fiduciária respectiva.

2.5. Investimentos Permitidos: Os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado serão investidos nos Investimentos Permitidos.

2.5.1. Após o pagamento da última parcela de remuneração e amortização dos CRI, e cumpridas integralmente as obrigações da Cédula e dos CRI, conforme estipulados neste Termo de Securitização, a Emissora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contado da data da quitação final da Cédula, liberar eventual saldo remanescente da Conta do Patrimônio Separado líquido de impostos, para a Devedora, em conta corrente a ser informada pela Devedora.

CLÁUSULA TERCEIRA: IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

3.1. Características dos CRI: Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, pela CCI e pelas Garantias, possuem as seguintes características:

- a) Emissão: 1ª;
- b) Série: 31ª;
- c) Quantidade de CRI: 40.000 (quarenta mil);
- d) Valor Total da Série: R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), na Data de Emissão;
- e) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- f) Prazo da Emissão: 3.829 (três mil, oitocentos e vinte e nove) dias contados da Data de Emissão;
- g) Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário será atualizado monetariamente pela variação anual do IGP-M, conforme previsto neste Termo de Securitização;
- i) Juros Remuneratórios: 11,00% (onze inteiro por cento), base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos ("Juros Remuneratórios");
- j) Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: Conforme Anexo I do Termo de Securitização, sendo o pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios realizado no dia 18 (dezoito) de cada mês ou no Dia Útil subsequente caso o referido dia 14 (quatorze) não seja um Dia Útil. Ademais, observado o Período de Carência, abaixo definido, a estimativa da primeira data de pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios é o dia 18 de setembro de 2020.
- j) Regime Fiduciário: Sim;
- k) Ambiente de Depósito, Custódia Eletrônica, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3 – Segmento CETIP UTM;
- l) Data de Emissão: 25 de agosto de 2020;
- m) Local de Emissão: Cidade e Estado de São Paulo;
- n) Data de Vencimento: 18 de fevereiro de 2031;
- o) Garantia flutuante: Não;

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

3.1. Características dos CRI: Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, pela CCI e pelas Garantias, possuem as seguintes características:

- a) Emissão: 1ª;
- b) Série: 31ª;
- c) Quantidade de CRI: 40.000 (quarenta mil);
- d) Valor Total da Série: R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), na Data de Emissão;
- e) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- f) Prazo da Emissão: 3.829 (três mil, oitocentos e vinte e nove) dias contados da Data de Emissão;
- g) Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário será atualizado monetariamente pela variação mensal do IGP-M, conforme previsto neste Termo de Securitização;
- i) Juros Remuneratórios: 11,00% (onze inteiro por cento), base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos ("Juros Remuneratórios");
- j) Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: Conforme Anexo I do Termo de Securitização, sendo o pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios realizado no dia 18 (dezoito) de cada mês ou no Dia Útil subsequente caso o referido dia 14 (quatorze) não seja um Dia Útil. Ademais, observado o Período de Carência, abaixo definido, a estimativa da primeira data de pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios é o dia 18 de setembro de 2020.
- j) Regime Fiduciário: Sim;
- k) Ambiente de Depósito, Custódia Eletrônica, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3 – Segmento CETIP UTM;
- l) Data de Emissão: 25 de agosto de 2020;
- m) Local de Emissão: Cidade e Estado de São Paulo;
- n) Data de Vencimento: 18 de fevereiro de 2031;
- o) Garantia flutuante: Não;

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

3.3.1. A Oferta Pública Restrita é destinada apenas a Investidores Profissionais.

3.3.2. O início da distribuição pública será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis, contado da primeira procura a potenciais investidores, nos termos do Contrato de Distribuição e do artigo 7-A da Instrução CVM 476.

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

3.3.4. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, nos termos da Cláusula Quarta, abaixo, devendo tais Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração a ser prevista no Boletim de Subscrição e a ser prevista na declaração de investidor profissional dos Titulares de CRI (caso aplicável), atestando que estão cientes de que, dentre outras questões: (i) a Oferta Pública Restrita não foi registrada na CVM e não será registrada na ANBIMA; e (ii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476.

3.4. Encerramento: A Oferta Pública Restrita será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores, ou a exclusivo critério da Emissora em conjunto com o Coordenador Líder, o que ocorrer primeiro.

3.4.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta Pública Restrita será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no anexo I da Instrução CVM 476.

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

3.4.2. Caso a Oferta Pública Restrita não seja encerrada dentro de até 180 (centro e oitenta) dias da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista na Cláusula 3.4.1. acima, com os dados disponíveis à época, complementando-o semestralmente até prazo máximo de 18 (dezoito) meses, a se encerrar em 09 de março de 2022, contados do início da Oferta ("Prazo de Colocação").

3.5. Distribuição Parcial: Será admitida a distribuição parcial dos CRI, respeitado o montante mínimo de 9.000 (nove mil) CRI, totalizando o valor de R\$ 9.000.000,00 (nove milhões), na Data de Emissão, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, e do artigo 5º-A da Instrução CVM 476 ("Colocação Mínima").

3.5.1. Uma vez realizada a Colocação Mínima, poderá o Coordenador Líder encerrar a distribuição pública da Emissão, com a concordância da Emissora.

3.5.2. Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial, os interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta Restrita poderão, quando da assinatura dos respectivos 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 da CVM 400, observado que na falta da manifestação, presumir-se-á o interesse do Investidor Profissional em receber a totalidade dos CRI, conforme o caso.

3.6. Vedação à Negociação ("Lock Up"): Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta Pública Restrita, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de cada subscrição ou aquisição pelo Investidor Profissional.

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

3.6.1. Observadas as restrições de negociação acima, após o período de vedação à negociação, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados por Investidores Profissionais e 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, e da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e desde que apresente o respectivo prospecto à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

3.7. Mercado Secundário: Observado o item 3.6. acima, os CRI poderão ser negociados nos mercados de balcão organizado, devendo a Emissora cumprir com o disposto no artigo 17 da Instrução CVM 476.

3.8. Declarações: As declarações a serem emitidas pela Instituição Custodiante, pelo Coordenador Líder, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, encontram-se anexas ao presente Termo como Anexos III, IV, V e VI, respectivamente.

3.9. Banco Liquidante: O Banco Liquidante foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Investidores, executados por meio dos sistemas da B3 – Segmento Cetip UTM.

3.10. Forma e Comprovação de Titularidade: Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade do CRI: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3 – Segmento CETIP UTM, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3 – Segmento CETIP UTM, em nome de cada titular de CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador em nome de cada titular de CRI, com base nas informações prestadas pela B3 – Segmento CETIP UTM, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3 – Segmento CETIP UTM.

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

CLÁUSULA QUARTA: SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Subscrição e Integralização dos CRI: Os CRI serão subscritos e integralizados na forma do item

4.1.1 abaixo, sendo admitido, inclusive, ágio ou deságio no momento da sua subscrição e integralização, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada Data de Integralização.

4.1.1. Os CRI serão subscritos após a verificação das Condições Precedentes.

4.1.2. A integralização dos CRI será realizada à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, por meio do da B3 – Segmento CETIP UTMV, sendo admitido, a critério da Emissora, ágio ou deságio no momento da integralização.

4.1.3. Os CRI que venham a ser integralizados na primeira Data de Integralização serão integralizados pelo Valor Nominal Unitário sem qualquer atualização. Os CRI que venham a ser integralizados após a primeira Data de Integralização serão integralizados pelo seu Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a data da efetiva integralização.

4.2. Procedimento de Integralização: A integralização dos CRI será realizada via B3- Segmento Cetip UTMV, e os recursos serão depositados na Conta do Patrimônio Separado e utilizados para o pagamento do Valor da Cessão, na forma prevista no item 2.4 e seguintes, acima.

4.3. Ordem de Pagamentos: Os CRI deverão obedecer à seguinte ordem de prioridade em relação aos Pagamentos Antecipados Compulsórios previstos na Cédula, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, após o cumprimento do item anterior ("Cascata de Pagamento"):

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

- a) Despesas incorridas e não pagas;
- b) Recomposição do Fundo de Reserva, caso a Devedora não tenha realizado a sua recomposição no prazo previsto no item 6.1.1., abaixo;
- c) Encargos moratórios eventualmente incorridos ao pagamento dos CRI;
- d) Juros Remuneratórios dos CRI, utilizando-se os recursos dos Direitos Creditórios, se houver;
- e) Amortização Programada dos CRI no respectivo período, nos termos do item 5.4.1 abaixo;
- f) O saldo excedente dos Créditos Imobiliários resultante após todos os pagamentos previstos nos itens anteriores, se houver, será utilizado na Amortização Extraordinária Compulsória; e
- g) Prêmio para os CRI, na hipótese de Pagamento Antecipado Facultativo da CCB, caso aplicável.

CLÁUSULA QUINTA: CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO

5.1. Atualização do Valor Nominal Unitário: O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário será atualizado pela variação positiva acumulada do IGP-M, aplicado mensalmente, calculado da seguinte forma:

$$VN_a = VN_e \times C$$

Onde:

VN_a = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

VN_e = Valor Nominal Unitário de emissão ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, na primeira Data de Integralização dos CRI, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

C = Fator acumulado das variações mensais do IGP-M, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

n = Número total de índices considerados na atualização do ativo.

NI_k = Valor do número-índice do IGP-M referente ao segundo mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria data de aniversário do ativo. Após a data de aniversário, valor do número-índice do mês anterior ao mês de atualização. Exemplo: Se a data de evento ocorrer no dia 10 de agosto de 2020, será utilizado o número-índice do IGP-M referente ao mês de junho, divulgado em junho de 2020.

NI_{k-1} = Valor do número-índice do mês anterior ao mês "k".

dcp = Número de dias corridos, base 360, entre a primeira Data de Integralização ou a última data de aniversário e a data de cálculo, limitado ao número total de dias corridos de vigência do índice de preço. Excepcionalmente, no primeiro pagamento, que ocorre em 18 de setembro de 2020, ao dcp será adicionado 8 dias corridos.

dct = Número de dias corridos, base 360, contidos entre a última e a próxima data de aniversário.

$\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dcp}{dct}}$ = calculados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

5.1.1. Para efeito das definições indicadas acima, considera-se como “data de aniversário” todas as datas de pagamento previstas no Anexo I ao presente Termo de Securitização. Excepcionalmente, na data do primeiro evento de Juros Remuneratórios e amortização será devido um prêmio de atualização monetária obtido a partir do produtório do fator de correção do IGP-M utilizada de 5 (cinco) dias corridos que antecedem a primeira Data de Desembolso. O cálculo deste prêmio ocorrerá de acordo com as regras de apuração do fator de correção do IGP-M dispostas nesta Cédula.

5.1.2. Quando da indisponibilidade do número-índice deverá ser utilizada a última projeção disponível da variação percentual do IGP-M, apurada pela FGV, para calcular os valores *pro rata* por dias corridos, procedendo à atualização da debênture até a data do evento ou vencimento, inclusive. O número-índice projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Emissora e a Devedora quando da divulgação posterior do IGP-M que seria aplicável; e

5.1.3. O número índice do IGP-M, bem como as projeções de sua variação, deverá ser utilizados considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

5.1.4. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IGP-M em até 15 (quinze) dias da data esperada para a sua divulgação, ou ainda, no caso de sua extinção por imposição legal ou determinação judicial, o IGP-M deverá ser substituído pelo substituto determinado legalmente para tanto. No caso de não haver substituto legal para o IGP-M, será utilizado o: (i) Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC); ou (ii) Índice de Preços ao Consumidor (IPC); ou (iii) Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA”), respectivamente nesta ordem. Caso o IPCA também tenha sido extinto, sem a indicação de um substituo legal, o Agente Fiduciário deverá convocar, no 3º

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

(terceiro) Dia Útil subsequente ao término do prazo de 15 (quinze) dias acima previsto, assembleia geral de titulares dos CRI para deliberar a respeito. No prazo de até 1 (um) Dia Útil após a realização da assembleia geral de titulares do CRI acima prevista, o Agente Fiduciário comunicará à Emissora o parâmetro substitutivo aprovado pelos titulares dos CRI. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração dos CRI será utilizado, para o cálculo do valor da Remuneração, a variação percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente. Caso o IGP-M venha a ser divulgado antes da realização da assembleia geral de titulares de CRI acima mencionada, a referida assembleia não será mais realizada, e o mesmo passará a ser utilizado para o cálculo da Remuneração, a partir de sua divulgação.

5.1.5. Caso a Devedora não concorde com a taxa substitutiva informada pelo Agente Fiduciário na forma da Cláusula 5.1.3 acima, a qual é aplicável também, *mutatis mutandis*, aos Créditos Imobiliários, a Devedora deverá promover o pré-pagamento da totalidade dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na Cédula, e, conseqüentemente, a Emissora promoverá o resgate antecipado da totalidade dos CRI, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de realização da respectiva assembleia geral de titulares dos CRI, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI nos termos deste Termo, acrescido dos Juros Remuneratórios devidos até a data do efetivo resgate, inclusive, calculados *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização ou da última data de pagamento dos Juros Remuneratórios, abaixo definida, exclusive, conforme o caso. Nesta hipótese, para cálculo da Atualização Monetária aplicável aos CRI a serem resgatados e, conseqüentemente, cancelados, será utilizada a variação percentual produzida pelo último IGP-M divulgado.

5.1.6. Na hipótese específica prevista na Cláusula 5.1.4 acima, não será devido o Prêmio.

5.2. Juros Remuneratórios: Os Juros Remuneratórios dos CRI, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme aplicável, serão de 11,00% (onze inteiros por cento) ao ano, com base em um ano de 360 dias ("Juros Remuneratórios dos CRI"). Os Juros Remuneratórios dos CRI incidirão

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, a partir da primeira Data de Integralização, e serão pagos na periodicidade prevista no Anexo I, sendo que o primeiro pagamento de Juros Remuneratórios dos CRI ocorrerá em 18 de setembro de 2020, observados os termos e condições deste Termo de Securitização, calculados em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por dias corridos, com base em um ano de 360 dias, de acordo com a fórmula prevista abaixo:

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

Onde:

J = Valor unitário de juros devidos no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VN_a = conforme definido acima. Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento

$FatorJuros$ = Fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$Fator\ de\ Juros = \left(\left[1 + \frac{i}{100} \right]^{\frac{30}{360} \frac{dcp}{dct}} \right)$$

Onde:

i = 11,00% (onze inteiros por cento).

dcp = Número de dias corridos entre a primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento de Juros Remuneratórios dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, e a data atual, sendo “DCP” um número inteiro. Excepcionalmente no primeiro

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

pagamento de juros e amortização da CCB, será acrescentado no dcp 13 (treze) dias corridos. No primeiro pagamento do CRI, será acrescentado no dcp 8 dias corridos.

5.2.1. Para fins de cálculo da Remuneração, define-se “Período de Capitalização” como o intervalo de tempo que se inicia: (i) na primeira Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização (inclusive), ou (ii) na última Data de Pagamento de Juros Remuneratórios, abaixo definida, anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI, abaixo definida (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento ou data de Vencimento Antecipado, conforme o caso, previstos neste Termo.

5.2.2. Excepcionalmente, na primeira Data de Pagamento de Juros Remuneratórios, abaixo definida, qual seja, 18 de setembro de 2020, deverá ser capitalizado aos Juros Remuneratórios um prêmio de remuneração equivalente ao produtório do Fator de Juros de 5 (cinco) dias corridos que antecede a Data de Desembolso *pro rata temporis*. O cálculo deste prêmio ocorrerá de acordo com as regras de apuração do *FatorJuros*, acima descrito.

5.3. Pagamento da Remuneração: A Remuneração dos CRI será paga na periodicidade prevista nos Anexos I e II deste Termo de Securitização, sendo que o primeiro pagamento da Remuneração será realizado em 18 de setembro de 2020 e o último pagamento, na Data de Vencimento (sendo cada data de pagamento de Remuneração denominada “Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios”), conforme observância da Cascata de Pagamentos. As Datas de Pagamento encontram-se indicadas nos Anexos I e II desse Termo.

5.4. Pagamento da Amortização: Ressalvadas as hipóteses de Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado dos CRI descritos na Cláusula Sexta abaixo, quando aplicável, nos termos previstos neste Termo, o Valor Nominal Unitário Atualizado será amortizado da seguinte forma:

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

5.4.1. Os CRI serão amortizados nas datas indicadas no Anexo I a este Termo ("Amortização Programada dos CRI"), de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = VN_a \times Ta_i$$

Onde:

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

VN_a = Definido acima.

Ta_i = i-ésima taxa de amortização, expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme Anexo I ao presente Termo.

5.5. Pagamento dos CRI: Farão jus aos pagamentos relativos aos CRI aqueles que sejam titulares de CRI ao final do Dia Útil imediatamente anterior a cada uma das Datas de Pagamento. Ressalvadas as hipóteses de Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado dos CRI descritos na Cláusula Sexta abaixo, quando aplicável, nos termos previstos neste Termo, os pagamentos dos CRI serão feitos de acordo com a seguinte fórmula:

$$PMT_i = AM_i + J$$

Onde:

PMT_i = Pagamento referente ao mês i, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

AM_i = Definido acima.

J = Definido acima.

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

5.6 Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia por ela recebida e que seja devida aos Investidores, os valores a serem repassados ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso; e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sobre o valor em atraso.

5.7. Atraso no Recebimento dos Pagamentos: Sem prejuízo do disposto no item 5.5. acima, o não comparecimento do Investidor para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

5.8. Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3 – Segmento Cetip UTM. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3 – Segmento Cetip UTM, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de remuneração sobre o valor colocado à disposição do titular dos CRI na sede da Emissora.

5.9. Prorrogação de Prazos de Pagamento: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

5.10. Datas de Pagamento de Juros Remuneratórios e Taxa de Amortização: As datas de pagamento de Juros Remuneratórios dos CRI e da Amortização Programada dos CRI, assim como a taxa de amortização dos CRI, encontram-se descritos no Anexo I deste Termo de Securitização.

CLÁUSULA SEXTA: AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA COMPULSÓRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

6.1. Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI em virtude da ocorrência de um evento de Pagamento Antecipado Compulsório da Cédula: No dia 10 de cada mês após o primeiro desembolso (“Data de Apuração”), a Emissora verificará se o montante total de recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado é suficiente para arcar com a totalidade dos seguintes pagamentos do mês em referência: (i) parcela de Juros Remuneratórios e parcela referente à Amortização Programada da Cédula; e (ii) eventual recomposição do Fundo de Reserva.

6.1.1. Se os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado não forem suficientes para satisfazer os pagamentos previstos: (i) na alínea “i” da Cláusula 6.1., a Devedora e/ou os Avalistas se comprometeram na Cédula a complementar o saldo existente de forma a viabilizar a realização de tais pagamentos na respectiva Data de Pagamento; e (ii) na alínea “ii” da Cláusula 6.1., a Devedora e/ou os Avalistas deverá(ão) complementar o saldo existente de forma a viabilizar a recomposição do Fundo de Reserva no prazo de até 30 (trinta) dias contados do recebimento de notificação neste sentido.

6.2. Amortização Extraordinária Compulsória e/ou Resgate Extraordinário Compulsório dos CRI em virtude da ocorrência de um evento de Pagamento Antecipado Facultativo da Cédula: A Devedora poderá realizar o Pagamento Antecipado Facultativo, total ou parcial da Cédula a qualquer momento, desde que notifique a Emissora, conforme aplicável, com no mínimo 30 (trinta) dias da data prevista para o pré-pagamento, mediante o pagamento dos valores previstos no item 6.2.2., abaixo.

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

6.2.1. Caso o ocorra o Pagamento Antecipado Facultativo total da Cédula, deverá ser realizado o Resgate Extraordinário Compulsório dos CRI, nos termos do item 6.3., abaixo.

6.2.2. Em caso de Pagamento Antecipado Facultativo, será devido à Securitizadora, o saldo do Valor de Principal na Cédula a ser amortizado, acrescido (i) dos Juros Remuneratórios, calculados sobre o saldo devedor calculado *pro rata temporis* desde a Data de Desembolso ou desde a última Data de Pagamento, o que ocorrer por último; (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo Pagamento Antecipado Facultativo, e de (iii) um prêmio de 2% (dois por cento) sobre o saldo amortizado antecipadamente, se o Pagamento Antecipado Facultativo ocorrer até o 24º (vigésimo quarto) mês (inclusive), contados da data de emissão da Cédula, sendo que, a partir do 25º (vigésimo quinto) mês (inclusive), não haverá a cobrança de prêmio para qualquer Pagamento Antecipado Facultativo (“Prêmio”).

6.3. Limite da amortização e data de pagamento: A Amortização Extraordinária Compulsória prevista nos itens 6.1. e 6.2. será realizada pela Emissora nas mesmas datas de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI e das Amortizações Programadas dos CRI, previstas no Anexo I e está limitada ao percentual de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI. Após a amortização do percentual de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, os CRI deverão ser resgatados.

6.4. Comunicação: A Emissora deverá comunicar, ao Agente Fiduciário, aos Investidores e à B3 – Segmento CETIP UTMV, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis de antecedência do Pagamento Antecipado Compulsório ou do Pagamento Antecipado Facultativo descrito nos itens 6.1 e 6.2, acima. Podemos retirar esse item?

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

6.5. Anuência não exigida: Observado o disposto nos itens 6.1 e 6.2, acima, no caso de a Emissora realizar a Amortização Extraordinária Compulsória e/ou o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, tal amortização ou resgate serão realizados independentemente da anuência ou aceite prévio dos Investidores, os quais desde já autorizam a Emissora e o Agente Fiduciário a realizarem os procedimentos necessários à efetivação da Amortização Extraordinária Compulsória e/ou o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.

6.6. Valor: A Amortização Extraordinária Compulsória e/ou o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, serão realizados pela fração do valor do saldo devedor ou pelo valor do saldo devedor, conforme o caso, calculado nos termos deste Termo de Securitização, na data do evento.

6.7. Cálculos: Na hipótese de Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário e à B3 – Segmento CETIP UTMV uma nova curva de amortização para os CRI, recalculando, se necessário, o número e os percentuais de amortização das parcelas futuras, na mesma conformidade das alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização da CCI utilizadas como lastro da Emissão.

6.8. Ciência do Agente Fiduciário: Em qualquer dos casos acima, a Amortização Extraordinária Compulsória será realizada sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI, proporcionalmente ao seu saldo devedor do Valor Nominal Unitário, devidamente atualizado, na data do evento, respeitando-se, sempre, a Cascata de Pagamentos.

CLÁUSULA SÉTIMA: OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

7.1. Informação de Fatos Relevantes: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, nos termos do artigo 3º Instrução CVM 358, os quais serão divulgados, no mínimo, por meio das páginas da rede mundial de computadores da Emissora e da CVM.

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

7.1.1. Adicionalmente, a Emissora compromete-se a enviar referidas informações ao Agente Fiduciário no prazo disposto no item 7.4.1, abaixo.

7.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos Investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 20º (vigésimo) dia de cada mês, via VxInforma, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

7.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

- a) data de emissão dos CRI;
- b) saldo devedor dos CRI
- c) critério de atualização monetária dos CRI
- d) valor pago aos Investidores dos CRI no mês (inclusive, os valores referentes à Amortização Extraordinária Compulsória);
- e) data de vencimento final dos CRI;
- f) valor recebido em decorrência dos Créditos Imobiliários; e
- g) saldo devedor dos Créditos Imobiliários.

7.3. Veracidade de Informações e Declarações: A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Investidores, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Investidores e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

7.3.1. A Emissora declara, sob as penas da lei, que:

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

- a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- d) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários e os Créditos Imobiliários não estão vinculados a nenhuma outra emissão de certificado de recebíveis imobiliários;
- e) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
- f) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

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

7.4. Solicitação de Informações à Emissora: A Emissora obriga-se a fornecer aos Investidores ou ao Agente Fiduciário, conforme aplicável, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contado do recebimento

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que tenham sido disponibilizadas pela Devedora.

7.4.1. A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário cópia de toda documentação encaminhada à CVM e aos Investidores, bem como informações pertinentes ao artigo 3º da Instrução CVM 358, à Instrução CVM 476 e à Instrução CVM 414, suas alterações e aditamentos, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da respectiva solicitação.

7.5. Obrigação de envio de informações pela Emissora: A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, mantendo registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei 9.514. Sem prejuízo das demais obrigações constantes deste Termo de Securitização, a Emissora está adicionalmente obrigada a disponibilizar em sua página na rede mundial de computadores e na página da CVM, no prazo legalmente estabelecido: (i) as demonstrações financeiras da Emissora relativas ao exercício social então encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes relativos ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM; (ii) as informações periódicas e eventuais pertinentes à Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada.

7.6. 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 583, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma 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.

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

7.7. A Emissora obriga-se a fornecer, anualmente, à época do relatório anual, declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando, conforme o caso: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI; (iii) cumprimento da obrigação de manutenção do registro de companhia aberta; (iv) cumprimento da obrigação de manutenção do departamento de atendimento ao Titulares de CRI; e (v) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social.

CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS E FUNDO DE RESERVA

8.1. Garantias dos Créditos Imobiliários: São garantias dos Créditos Imobiliários o Aval, as Cessões Fiduciárias de Direitos Creditórios, as Alienações Fiduciárias de Quotas e Cessões Fiduciárias de Direitos Econômicos, quando referidos em conjunto.

8.2. Garantias a serem constituídas: Importante ressaltar que: (i) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios 04 será constituída apenas se o Empreendimento 04 vier a ser considerado um Empreendimento Elegível, situação na qual será realizado novo desembolso da CCB (após o Primeiro Desembolso); (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios 05 e a Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Direitos Econômicos 05 serão constituídas apenas se o Empreendimento 05 vier a ser considerado um Empreendimento Elegível, situação na qual será realizado novo desembolso da CCB (após o Primeiro Desembolso); e (iii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios 06 e a Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Direitos Econômicos 06 serão constituídas apenas se o Empreendimento 05 vier a ser considerado um Empreendimento Elegível, situação na qual será realizado novo desembolso da CCB (após o Primeiro Desembolso).

8.2.1. Nos termos da Cláusula Décima Primeira da CCB, a Devedora e os Avalistas se obrigaram, dentre outras obrigações, a: (a) enviar, em até 90 (noventa) dias contados do

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

encerramento do exercício social ou sempre que solicitado pela Emissora, ou pelo Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, as últimas informações econômico-financeiras disponíveis (balanço ou balancete); e (b) enviar, em até 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício social ou sempre que solicitado pelo Agente Fiduciário, cópia da declaração de ajuste anual – pessoa física dos Avalistas.

8.3 Ordem de Execução das Garantias: As Garantias não terão prioridade para sua excussão, ficando a exclusivo critério da Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários (através da Assembleia de Titulares dos CRI) a escolha da ordem em que serão excutidas, nos termos previstos neste Termo e nos contratos que constituem as respectivas garantias.

8.4. Fundo de Reserva: Será mantido, durante todo o prazo dos CRI, um Fundo de Reserva no valor de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), para arcar com as Despesas do Patrimônio Separado e, caso necessário, com o pagamento da Amortização Programada e dos Juros Remuneratórios.

8.4.1. Caso, a qualquer tempo, os recursos referentes ao Fundo de Reserva sejam utilizados e não sejam recompostos até a próxima Data de Pagamento, a Emissora deverá notificar a Devedora e os Avalistas para que estes realizem o depósito proporcional do valor correspondente à diferença entre o saldo existente no Fundo de Reserva e o volume originalmente lá depositado, estando a Devedora e/ou os Avalistas obrigados a realizarem tal depósito no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis, contados do recebimento de tal notificação.

8.4.2. Os recursos do Fundo de Reserva serão aplicados nos Investimentos Permitidos, sendo que, os rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado do CRI da Emissora. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento,

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo quando referidos prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em Investimento Permitidos sejam oriundos de conduta dolosa ou culposa da Emissora.

8.4.3. Após cumpridas integralmente as obrigações da Cédula e dos CRI, a Emissora deverá, em até 2 (dois) dias úteis contado da data da quitação final da Cédula, liberar eventual saldo remanescente do Fundo de Reserva, assim como qualquer outro saldo de recursos remanescentes na Conta do Patrimônio Separado, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nos Investimentos Permitidos, para a Devedora, em conta a ser por esta informada.

CLÁUSULA NONA: REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei 9.514, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a CCI e suas Garantias, incluindo a Conta do Patrimônio, constituindo referidos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, lastro para a emissão dos CRI.

9.1.1. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, será registrado no Custodiante da CCI, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei 10.931, através da declaração contida no Anexo III deste Termo de Securitização.

9.2. Remuneração pela Administração do Patrimônio Separado: A Emissora, pela administração do Patrimônio Separado, fará jus ao recebimento mensal de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), líquidos de todos e quaisquer tributos, atualizada anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário ("Remuneração da Emissora").

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

9.2.1. A Remuneração da Emissora será custeada pelos recursos do Patrimônio Separado, e será paga mensalmente na Data de Pagamento dos CRI, com início no mês seguinte ao da emissão dos CRI, até o resgate total dos CRI, inclusive a remuneração (flat e recorrente) da nova instituição que realizará a administração dos CRI e, conseqüentemente, do Patrimônio Separado, nomeada pelos titulares de CRI, no caso de substituição da Emissora por qualquer motivo.

9.2.2. A Remuneração da Emissora continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Remuneração da Emissora, e um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado (conforme adiante definido) estiver em curso, os Titulares de CRI arcarão com a Remuneração da Emissora, ressalvado seu direito de, num segundo momento, exigirem reembolso da Devedora após a realização do Patrimônio Separado.

9.2.3. Reestruturação e inadimplemento dos CRI: Caso qualquer Reestruturação venha a ocorrer até o pagamento integral das Obrigações Garantidas e a mesma implique na elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias de Titulares de CRI e/ou nos casos de realização de quaisquer aditamentos aos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização em caso de Pagamento Antecipado Facultativo parcial da CCB, na forma prevista nos Documentos da Operação, será devida à Securitizadora, pela Devedora ou por quem esta indicar (sem exclusão da responsabilidade da Devedora pelo pagamento com recursos que não sejam do Patrimônio Separado), uma remuneração adicional, equivalente a R\$ 700,00 (setecentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades, atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

necessário. A Devedora ou quem estas indicarem, deverão arcar, com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Securitizadora, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal.

9.3. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado encontram-se sob o Regime Fiduciário e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, no Patrimônio Separado, até que se complete a integral liquidação dos CRI.

9.3.1. A emissora enviará ao Agente Fiduciário o balanço auditado do Patrimônio Separado em até 120 (cento e vinte) dias contados do encerramento do seu exercício social, que se dará em 31 de dezembro de 2020.

9.4. Obrigações do Patrimônio Separado: Na forma do artigo 11 da Lei 9.514, os Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual atendimento de legislação e/ou regulamentação específica.

9.5. Manutenção do Patrimônio Separado: 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 Programada, Juros Remuneratórios e demais encargos acessórios.

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

9.5.1. Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III à Instrução CVM 414, a Emissora declara que:

- a) a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via original, será realizada pela Instituição Custodiante;
- b) a guarda de todos e quaisquer documentos originais que evidenciam a validade e a eficácia da constituição dos Créditos Imobiliários e das Garantias é de responsabilidade da Emissora; e
- c) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratado, cabendo-lhe: (i) a evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas na CCB; (ii) o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários, inclusive a título de pagamento antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, deles dando quitação; e (iii) a administração e alocação dos recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado.

9.6. Hipótese de Responsabilização da Emissora: A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado, devidamente comprovada.

CLÁUSULA DÉCIMA: AGENTE FIDUCIÁRIO

10.1. Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante da comunhão de interesses dos Investidores, o Agente Fiduciário declara:

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

- a) aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Termo de Securitização;
- b) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;
- c) ter verificado a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo de Securitização, incluindo a aquisição dos Créditos Imobiliários e da CCI;
- d) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Instrução CVM 583;
- e) ter recebido e analisado, diligentemente, os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora, pela Devedora e pelos Avalistas;
- f) os Créditos Imobiliários, a CCI e as Garantias consubstanciam o Patrimônio Separado, estando vinculados única e exclusivamente aos CRI;
- g) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações;
- h) 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;

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

- i) que a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- j) assegurar, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Instrução CVM 583, tratamento equitativo a todos os titulares dos CRI em relação a outros titulares de valores mobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, Controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- k) não ter qualquer ligação com a Emissora, a Devedora e os Avalistas ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora, da Devedora, dos Avalistas ou integrante do mesmo grupo econômico que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e
- l) atua em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora e de outras sociedades do grupo econômico da Emissora, conforme descritas e caracterizadas no Anexo VII ao presente Termo.

10.2. Deveres do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

- a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os titulares dos CRI;
- b) proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- c) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Geral, para deliberar sobre a sua substituição;

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

- d) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- e) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- f) diligenciar junto a Emissora para que este Termo de Securitização, e seus aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- g) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Investidores, no relatório anual, acerca de eventuais 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) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos valores mobiliários;
- j) verificar a regularidade da constituição da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, do Aval, da Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Direitos Econômicos e das demais Garantias, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- k) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

- l) intimar, conforme o caso, a Emissora, a Devedora, e os Avalistas a reforçar a garantia atrelada aos Créditos Imobiliários, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- m) 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 de Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora, da Devedora e dos Avalistas;
- n) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou do Patrimônio Separado;
- o) convocar, quando necessário, Assembleia Geral, através de anúncio publicado pelo menos por três vezes, nos órgãos de imprensa onde a Emissora deve efetuar suas publicações;
- p) comparecer às Assembleias Gerais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- q) manter atualizada a relação de titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora e escriturador;
- r) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- s) comunicar aos titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis, conforme previsto na Instrução CVM 583;

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

- t) verificar, a Destinação dos Recursos, na periodicidade e nos termos da legislação aplicável;
- u) solicitar à Emissora os respectivos comprovantes de Destinação dos Recursos captados pela Devedora até a Data de Vencimento, à medida em que os investimentos para conclusão do Empreendimento sejam realizados pela Devedora.

10.3. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá diretamente da Emissora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, (i) parcela única de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) à título de implantação, a qual deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Data de Integralização ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data; e (ii) parcelas anuais no valor de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais) cada, sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil a contar da Data de Integralização ou 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro, e as demais, nas mesmas datas dos anos subsequentes.

10.3.1. A remuneração definida no item 10.3., acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja em atuação, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela será devida a título de “*abort fee*”.

10.3.2. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2020 SRE, que determina que em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

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.

10.3.3. 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.

10.3.3. 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.

10.3.4. A primeira parcela dos honorários do Agente Fiduciário poderá ser faturada por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ nº 17.595.680/0001-36.

10.3.5. 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.

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

10.4. Substituição do Agente Fiduciário: 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 até 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

10.4.1. No caso de renúncia de suas funções, em virtude da superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão, permanecer no exercício dessas funções pelo prazo de até 30 (trinta) dias após a data de solicitação da renúncia, devendo, ainda, fornecer à Emissora ou a quem esta indicar, em até 30 (trinta) dias da data de sua renúncia, cópia de toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções.

10.4.2. A substituição do agente fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do aditamento ao presente Termo de Securitização, nos termos do artigo 7º da Instrução CVM 583.

10.4.3. Em nenhuma hipótese a função de agente fiduciário poderá ficar vaga por período superior a 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser realizada assembleia dos Titulares dos CRI para a escolha do novo agente fiduciário.

10.4.3.1. Se a convocação da assembleia mencionada no item 10.4.3., acima, não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo acima referido, caberá a Emissora efetuar sua imediata convocação.

10.5. Hipóteses de Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

- b) pelo voto dos Investidores em Assembleia Geral convocada pelos Investidores titulares de, no mínimo, 10% dos CRI em Circulação;
- c) por deliberação em Assembleia Geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei 9.514; ou
- d) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas no item 10.3, acima.

10.6. Agente Fiduciário Substituto: O agente fiduciário eleito em substituição nos termos do item 10.5., acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

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

10.8. Nomeação de Agente Fiduciário pelos Titulares dos CRI: Os Investidores, após o encerramento do prazo para a distribuição dos CRI, poderão nomear substituto ao Agente Fiduciário, em Assembleia Geral especialmente convocada para este fim, por meio de voto de Investidores que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

10.9. Inadimplemento da Emissora: No caso de inadimplemento da Emissora, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender interesses dos Investidores, devendo para tanto:

- a) declarar, observadas as condições estabelecidas nas CCB e neste Termo de Securitização, antecipadamente vencidos Créditos Imobiliários e cobrar seu principal e acessórios;

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

- b) executar as Garantias, observado o disposto nos seus respectivos instrumentos de constituição, aplicando o produto no pagamento, integral ou proporcional dos CRI, em benefício dos Investidores;
- c) tomar qualquer providência necessária para que os Investidores realizem seus créditos; e
- d) representar os Investidores em processos de falência, insolvência, recuperação judicial ou extrajudicial, intervenção ou liquidação extrajudicial da Emissora.

10.9.1. O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas nos itens “a” a “d”, da Cláusula 10.9., acima, se, convocada Assembleia Geral, esta assim o autorizar por deliberação da unanimidade dos CRI em Circulação.

10.10. Outras Emissões: O Agente Fiduciário declara ter atuado como Agente Fiduciário nas emissões de valores mobiliários, objeto de ofertas públicas ou privadas, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, nos termos do § 2º do artigo 6º da Instrução CVM 583, listadas no Anexo VII ao presente Termo.

10.11. Despesas: A Emissora ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Emissora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário:

- i. publicação de relatórios, avisos e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

- ii. despesas com conferências e contatos telefônicos;
- iii. obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos;
- iv. locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; e
- v. 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.

10.11.1. 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.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de a Assembleia Geral, observado o quórum estabelecido na Cláusula 12.11.1, abaixo, deliberar sobre tal liquidação:

- a) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

- b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal; ou
- c) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora.

11.2. Convocação de Assembleia Geral: Ocorridas as hipóteses listadas no item 11.1., acima, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Geral, em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado.

11.2.1. Observado o procedimento previsto na Cláusula Décima Segunda, abaixo, a assembleia geral mencionada no item 11.2., acima, deverá ser convocada mediante edital publicado por três vezes, com antecedência de 20 (vinte) dias, em jornal de grande circulação, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de titulares que representem, pelo menos, metade dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas por titulares que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação.

11.3. Deliberação pela Assembleia Geral: Na hipótese descrita na cláusula 11.2., acima, a Assembleia Geral deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última.

11.4. Eventos de Assunção da Administração do Patrimônio Separado: Além da hipótese de insolvência da Emissora com relação às obrigações da presente Emissão, a critério da Assembleia Geral, observado o quórum estabelecido na Cláusula 12.11.1., abaixo, a ocorrência de qualquer um

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para fins de liquidá-lo ou não, conforme itens 11.1 a 11.3, acima:

- a) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 90 (noventa) Dias Úteis, contados do recebimento pela Emissora da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário; ou
- b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, contados do recebimento pela Emissora da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário.

11.4.1. A ocorrência de qualquer dos eventos descritos na cláusula 11.1 e 11.4 deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 5 (cinco) Dias Úteis.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: ASSEMBLEIA GERAL

12.1. Realização da Assembleia Geral: Os Investidores poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral de titulares dos CRI, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Investidores (“Assembleia Geral”).

12.2. Competência para Convocação: A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM e/ou por Investidores que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

12.3. Legislação Aplicável: Aplicar-se-á subsidiariamente à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei 9.514 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

12.4. Convocação: Exceto na hipótese prevista no art. 14, § 2º, da Lei nº 9.514/97, a convocação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI far-se-á mediante edital publicado por três vezes, com a antecedência de 15 (quinze) dias, em primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias contado de nova publicação do edital de convocação, em segunda convocação, nos veículos utilizados para publicação legal da Emissora. A Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de titulares dos CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) do valor total dos CRI em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número de presentes.

12.5. Voto: Cada CRI conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, Investidores ou não, observadas as disposições da Lei das Sociedades por Ações.

12.6. Quóruns: Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, serão considerados os CRI em Circulação. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI.

12.7. Comparecimento do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral e prestar aos Investidores as informações que lhe forem solicitadas.

12.8. Presidência: A presidência da Assembleia Geral caberá ao representante da Emissora ou do Agente Fiduciário

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

12.9. Dispensa de Convocação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem os titulares de todos os CRI em Circulação.

12.10. Deliberações: Exceto pelas matérias previstas no item 12.11., abaixo, ou se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, todas as deliberações, serão tomadas, em qualquer convocação, com quórum simples de aprovação equivalente a 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes na referida Assembleia de Titulares de CRI.

12.11. Matérias e Quóruns Especiais de Deliberação: São exemplos de matérias de interesse comum dos titulares dos CRI, que dependerão do quórum qualificado de aprovação, equivalente a 51% (cinquenta e um por cento) dos CRI em Circulação: (i) alteração da remuneração e amortização dos CRI; (ii) alteração do prazo de vencimento dos CRI; (iii) não decretação de um Evento de Vencimento Antecipado; (iv) direito de voto dos titulares dos CRI e alterações de quóruns da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI; e (v) substituição ou reforço de Garantias de forma diversa da pré-aprovada e já estabelecida neste Termo, na CCB, nos Contratos de Cessão Fiduciária e no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

12.11.1. Observado o quórum descrito no item 12.11 acima, este Termo de Securitização não possui mecanismo para resgate dos certificados de recebíveis imobiliários dos investidores dissidentes.

12.12. Validade: As deliberações tomadas em Assembleias Gerais, observados os respectivos quóruns de instalação e de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão todos os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Geral, e, ainda, nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado, pela Emissora, o resultado da deliberação aos Titulares de CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contado da realização da Assembleia Geral.

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

12.13. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Gerais serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – Empresas Net, não sendo necessária a sua publicação em jornais de grande circulação, salvo deliberação em contrário na própria assembleia determinando a publicação de sua ata.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

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

- a) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado, incluindo, sem limitação, a Remuneração da Emissora, os Recursos para Manutenção do Patrimônio Separado e as despesas referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração ou liquidá-lo;
- b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, B3 – Segmento CETIP UTMV, CVM, ANBIMA, despachantes, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo, mas sem limitação, depósito judicial e sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Investidores, do Agente Fiduciário e/ou e da Emissora e realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e pagas pelos mesmos titulares. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora ou contra a Cedente, nos termos das cláusulas 5.1. e 5.2. do Contrato de Cessão, o Agente Fiduciário e/ou contra a Emissora intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Investidores, ou Emissora dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese da

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

Emissora permanecer em inadimplência por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia do Investidor para cobertura do risco da sucumbência;

- c) as despesas com publicações, notificações, transporte, alimentação, viagens, estadias e demais mencionadas no subitem 10.3.2, acima, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão arcadas pelo Patrimônio Separado, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por escrito pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado;
- 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 perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado e irrecorrível contra a qual tenham sido esgotados todos os recursos admitidos em lei, resultantes diretamente 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 transitada em julgado proferida pelo juízo competente; **(ii)** sejam de responsabilidade da Devedora e/ou dos Avalistas ou puder ser a ele atribuído como de sua responsabilidade; **(iii)** forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Devedora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, inclusive na construção do Empreendimento e/ou dos Avalistas;
- f) as despesas previstas no item 10.3, acima, e subitens, referentes à remuneração do Agente Fiduciário e Instituição Custodiante, bem como aquelas custas e despesas cartorárias em que

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

o Agente Fiduciário venha a incorrer no decorrer da emissão relacionada aos termos de quitação;

- g) as despesas incorridas pela Emissora com a manutenção do registro e custódia da CCI, representativas dos Créditos Imobiliários;
- h) despesas com realização, atualização e/ou monitoramento de *rating*, em caso de solicitação de realização deste serviço pelos Investidores; e
- i) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo de Securitização.

13.2. Hipótese de Insuficiência do Patrimônio Separado: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item 13.1, acima, tais despesas serão suportadas pelos Investidores, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

13.3. Responsabilidade dos Investidores: Observado o disposto nos itens 13.1 e 13.2, acima, são de responsabilidade dos Investidores, que deverão, sempre que possível, ser previamente aprovadas e pagas pelos mesmos titulares:

- a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI, não compreendidas na descrição acima;
- b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas; e
- c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento nos CRI.

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

13.3.1. No caso de destituição da Emissora nos termos previstos neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Investidores deverão ser previamente aprovadas em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

13.3.2. Em razão do disposto na alínea “b” do item 13.3, acima, as despesas a serem adiantadas pelos Investidores à Emissora, na defesa dos interesses dos Investidores, incluem (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 propostos, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos da CCI; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ela contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos da CCI; (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 solicitar garantia prévia dos Investidores para cobertura do risco da sucumbência; e (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

14.1. Os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas nesta cláusula para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

tributos, que não o imposto de renda, eventualmente aplicáveis a esse investimento, ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

Imposto de Renda (IR) e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL)

14.2. Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

14.3. A princípio, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

14.4. 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 do IRRF.

14.5. Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual (artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033/2004).

14.6. Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (artigo 76, inciso II, da Lei 8.981/1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

pagadora (artigo 71, da Lei 8.981/1995). Em 12/04/2018, foi declarada inconstitucional, pelo Supremo Tribunal Federal, o art. 12, parágrafo 1º, da Lei nº 9.532/1997 que previa que os rendimentos e ganhos e capital auferidos em aplicações financeiras de renda fixa e variável não estavam abrangidos pela imunidade prevista no caput do mesmo artigo.

14.7. No caso de pessoas jurídicas domiciliadas no Brasil (e não sujeitas a regras especiais de isenção ou imunidade), o rendimento deverá ser computado na base de cálculo do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano.

14.7.1. O IRRF, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à compensação quando da apuração do IRPJ (ou ainda restituição, se for o caso).

14.7.2. A alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas em geral, corresponde a 9% (nove por cento), sendo que para as pessoas jurídicas financeiras e entidades equiparadas a alíquota foi majorada para 20% (vinte por cento) no período compreendido entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019.

14.7.3. No caso das cooperativas de crédito, a alíquota da CSLL é de 17% (dezesete por cento) para o período entre 1º de outubro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, sendo reduzida a 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019.

14.8. As carteiras de fundos de investimentos estão, em regra, isentas de imposto de renda.

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

14.9 Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução nº 4.373, emitida pelo Conselho Monetário Nacional em 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento). No caso de investidor não-residente no Brasil que seja pessoa física, aplica-se a mesma isenção do IRRF aplicável aos residentes pessoas físicas.

Contribuição ao Programa de Integração Social (PIS) e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS)

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

14.11. No tocante ao regime cumulativo, a contribuição ao PIS incide à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento), e a COFINS incide à alíquota de 3% (três por cento) ou 4% (quatro por cento), conforme o caso. No regime não-cumulativo do PIS: (i) a alíquota aplicável é de 1,65% (um inteiro e sessenta e cinco centésimos por cento) para o PIS e 7,6% (sete inteiros e sessenta centésimos por cento) para a COFINS; e (ii) o valor das contribuições apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de certos custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras.

14.12. A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos CRI aos investidores pessoas jurídicas constitui receita financeira. Para os investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro real, as receitas financeiras auferidas estão sujeitas à tributação pelo PIS e pela COFINS às alíquotas de

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) para o PIS e 4% (quatro por cento) para a COFINS, nos termos do Decreto nº 8.426/2015.

14.13. No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, como regra geral a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários constitui receita financeira, porém, não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, face a revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718/1998, pela Lei nº 11.941/2009.

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

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

Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

14.16. Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio ("IOF/Câmbio"): Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução 4373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto 6.306/2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

14.17. Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários: As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306/2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: PUBLICIDADE E CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

15.1. Publicações: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as Assembleias Gerais de Titulares de CRI, deverão ser veiculados conforme política de divulgação da Emissora, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, sendo que todas as despesas com as referidas publicações serão arcadas direta ou indiretamente pela Devedora com recursos dos Fundos de Reserva, e, caso os Fundos de Reservas não sejam suficiente, serão arcadas pelo Patrimônio Separado.

15.1.1. A publicação mencionada no item 15.1. acima estará dispensada quando for feita divulgação em pelo menos 1 (um) portal de notícias com página na rede mundial de computadores, que disponibilize, em seção disponível para acesso gratuito, a informação em sua integralidade.

15.2. Classificação de Risco: Os CRI não serão objeto de classificação de risco.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: REGISTROS E DECLARAÇÕES

16.1. Registro do Termo de Securitização: O presente Termo será registrado no Custodiante da CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931.

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

16.2. Declarações: Em atendimento ao item 15 do anexo III da Instrução CVM 414, são apresentadas, substancialmente na forma dos Anexos III, IV, V e VI ao presente Termo de Securitização, as declarações emitidas pelo Custodiante, pelo Coordenador Líder, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, respectivamente.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: RISCOS

17.1. Riscos: 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, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto aos demais participantes da Oferta e aos próprios CRI, objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento:

Riscos da Operação

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

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a legislação em vigor.

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação à estruturas de securitização, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

Os Créditos Imobiliários constituem Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, assim como qualquer atraso ou falha pela Emissora ou a insolvência da Emissora, poderão afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente.

O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI.

Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações perante os respectivos Titulares dos CRI.

Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários

A Emissora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 583, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e suas garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI.

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

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

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

Riscos dos CRI e da Oferta

Riscos relacionados à Tributação dos CRI

O Governo Federal altera com frequência a legislação tributária incidente sobre investimentos financeiros no Brasil. Atualmente, os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares.

Falta de liquidez dos CRI

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de certificados de recebíveis imobiliários, historicamente, apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários que possibilite a seus titulares sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que adquirir os Certificados de Recebíveis Imobiliários poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos Certificados de Recebíveis Imobiliários por todo o prazo das respectivas emissões.

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.

Ausência de Classificação de Risco sobre os CRI

Os CRI, bem como a presente Oferta, não foram objeto de classificação de risco de modo que os Investidores não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco (empresa de rating). Caberá aos potenciais Investidores, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta e na aquisição dos CRI, inclusive, mas não se limitando, àqueles riscos descritos no presente Termo de Securitização.

Risco de distribuição parcial e de redução de liquidez dos CRI

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

A presente Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que sejam subscritos e integralizados CRI equivalentes à Colocação Mínima, nos termos do Contrato de Distribuição.

Ocorrendo a distribuição parcial, os CRI que não foram colocados serão cancelados após o término do período de distribuição, o que poderá afetar a liquidez dos CRI detidos pelos Investidores, assim como poderá afetar a qualidade de crédito da Devedora, por conta da eventual falta de outros recursos disponíveis para o financiamento dos Empreendimentos Destinação.

Riscos relacionados à insuficiência das Garantias

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

Riscos de Insuficiência do Aval

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, sem prejuízo da execução das Cessões Fiduciárias de Direitos Creditórios, 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. Além disso, tais execuções poderão prolongar-se demasiadamente ao longo do tempo, em razão da realidade judiciária brasileira, e, especificamente no caso de falecimento de quaisquer dos Avalistas, existe o risco de as garantias ou obrigações serem extintas, conforme eventual entendimento judicial nesse sentido. Portanto, não há como assegurar que a Devedora e/ou os Avalistas, quando executados, terão ou oferecerão recursos suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI. Caso isso ocorra os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

Risco em Função da Dispensa de Registro

A Oferta Pública Restrita, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas no âmbito dos Documentos da Operação não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

Risco de Estrutura

A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a operações de certificados de recebíveis imobiliários, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Riscos dos Créditos Imobiliários

O risco de crédito da Devedora e dos Avalistas e a inadimplência dos Créditos Imobiliários podem 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 e das demais Obrigações Garantidas.

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

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

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.

Ademais, 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 e o Aval 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 e/ou do Aval, 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 de Securitização.

A ocorrência de Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado dos CRI pode gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI

Em caso de qualquer forma de antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto nos Documentos da Operação, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes desses eventos para a Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, ou o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, cujo saldo devedor será calculado na forma estabelecida neste Termo de Securitização, devendo a Emissora comunicar tais eventos ao Agente Fiduciário, aos Titulares dos CRI e à B3, no prazo previsto neste Termo.

Nas hipóteses acima, o Investidor terá seu horizonte original de investimento reduzido e poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração dos CRI.

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

Riscos do Regime Fiduciário

Desconsideração do Regime Fiduciário e do Patrimônio Separado

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.

Riscos Relacionados à Emissora

a. Com relação à Companhia

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

Manutenção do Registro perante a CVM

A Companhia atua no mercado como companhia securitizadora de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514/97, bem como de créditos e direitos creditórios do agronegócio, nos termos da Lei nº 11.076/04, e sua atuação depende do registro de companhia aberta junto à CVM. Caso a Companhia venha a não atender os requisitos exigidos pelo órgão, em relação a seu registro de companhia aberta, sua autorização pode ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária e do agronegócio e, portanto, sua atividade principal.

A Importância de uma Equipe Qualificada

A perda de membros da equipe operacional da Companhia e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado poderá ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Companhia. O ganho da Companhia provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para prospecção, estruturação e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos pode afetar a capacidade de geração de resultado da Companhia, bem como de gestão dos ativos da Companhia e dos valores mobiliários por ela emitidos.

Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis

A Companhia não origina créditos para securitização, sendo suas emissões realizadas com créditos adquiridos de terceiros. Portanto, o desenvolvimento das atividades da Companhia depende não apenas do sucesso na identificação de originadores de créditos, na seleção destes e estruturação de operações de securitização atrativas e seguras para o mercado de capitais brasileiro, como também da situação econômica nos setores, imobiliário e do agronegócio. Visto isso, em virtude dos fatores acima mencionados, a Companhia pode ter dificuldades em identificar os originadores de créditos,

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

selecionar os créditos e estruturar as operações de securitização. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis do Agronegócio. Caso a Companhia não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou Certificados de Recebíveis do Agronegócio venha a ser reduzida, a Companhia poderá ser afetada.

b. Riscos relacionados ao seu controlador, direto ou indireto, ou grupo de controle

Atualmente, a Companhia é controlada, diretamente, pela empresa Travessia Assessoria Financeira Ltda. e, indiretamente, pelo Sr. Vinícius Bernardes Basile Silveira Stopa, que concentra em si, atualmente, a maior expertise das atividades da Companhia. A Companhia não pode garantir que a eventual mudança de seu controle não resulte em riscos decorrentes de tal mudança, incluindo, sem limitação, diferenças entre acionistas, estratégias, capacidade financeira e/ou problemas operacionais em virtude do conhecimento sobre o negócio.

c. Riscos relacionados aos seus fornecedores

A Companhia contrata prestadores de serviços terceirizados, o que poderá resultar em prejuízos. A Companhia contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, tais como assessores jurídicos, empresas prestadoras de serviços de auditoria e cobrança de créditos pulverizados, agências classificadoras de risco, banco liquidante, coordenador líder para distribuir os Certificados de Recebíveis Imobiliários ou Certificados de Recebíveis do Agronegócio, agente de cobrança, auditor independente, agente fiduciário, banco escriturador, dentre outros. Caso alguns destes prestadores de serviços não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Companhia e/ou exigida nos termos contratados no âmbito das emissões dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e do Agronegócio, o desempenho da Companhia e sua capacidade em gerir

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

seus ativos e valores mobiliários por ela emitidos pode ser afetado adversamente, afetando igualmente os titulares dos valores mobiliários de suas emissões.

Ainda, apesar da Companhia avaliar os riscos relacionados a seus fornecedores de serviços com base em histórico profissional e relacionamento com mercado, além de pesquisar referências e restrições e atuar com a diversificação na contratação de seus fornecedores igualmente reconhecidos no mercado de modo a reduzir a dependência em relação aos prestadores de serviço em caso de falência destes ou alteração relevante na tabela de preços, caso a Companhia não consiga implementar sua estratégia de diversificação dos prestadores de serviço, poderá ficar dependente de determinados fornecedores específicos, o que pode afetar os seus resultados.

d. Riscos relacionados aos seus clientes

A Companhia depende da originação de novos negócios de securitização imobiliária ou de agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Agronegócio, por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores o que pode reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Recebíveis do Agronegócio reduzindo assim as emissões e como consequência as receitas da Companhia. Fato que poderá impactar negativamente na habilidade da Companhia de realizar investimentos necessários ao aperfeiçoamento da gestão dos seus ativos e dos valores imobiliários de sua emissão.

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos

Efeitos da Concorrência no Mercado de Securitização

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

O aumento da competição no mercado de securitização pode acarretar em redução de margem nas receitas de securitização em contraposição a uma manutenção do nível de custos fixos o que pode reduzir os lucros da Companhia e, por conseguinte, sua capacidade de realizar investimentos necessários ao aperfeiçoamento da gestão dos seus ativos e dos valores imobiliários de sua emissão.

Interferência do Governo Brasileiro na economia

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso relevante nas atividades da Emissora, da Devedora, e/ou dos Avalistas.

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

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

Experiência recente com securitização no Brasil

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

A securitização de créditos imobiliários e do agronegócio são operações recentes no Brasil. A Lei nº 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997, bem como a Lei nº 11.076/04, que criou os certificados de recebíveis do agronegócio, foi editada em 2004. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio nos últimos anos.

Além disso, a securitização é uma operação mais complexa do que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Companhia ou dos devedores dos financiamentos. Em razão da recente experiência com a securitização no Brasil e das incertezas dela decorrentes, essa modalidade de operação está sujeita a discussões jurídicas que poderão ter um efeito adverso sobre a Companhia e/ou sobre os setores e agentes (players) financiados e investidores.

Efeitos dos mercados internacionais

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive economias desenvolvidas e emergentes. Embora a conjuntura econômica desses países seja significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil, a reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil.

A inflação e os esforços do Governo Federal de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil

Historicamente, o Brasil vem experimentando altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais recentes destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, podem trazer efeitos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro.

As medidas do Governo Federal para controle da inflação podem incluir uma política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. As taxas de juros têm flutuado de maneira significativa.

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

Essas medidas também poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a Emissora, a Devedora e/ou os Avalistas, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia,

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados da Emissora, da Devedora e/ou dos Avalistas.

Acontecimentos e Percepção de Riscos em Outros Países

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

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

Riscos Específicos da Operação

Riscos relativos aos Compromissos de Venda e Compra

A principal garantia outorgada à Operação consiste nas Cessões Fiduciárias dos Direitos Creditórios originados por ocasião da formalização dos Compromissos de Venda e Compra. Ainda, a modelagem financeira prevista para pagamento da CCB e, consequente, dos CRI, considera a utilização de tais Direitos Creditórios para a realização dos pagamentos ordinários (ou seja, da Amortização Programada

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

e dos Juros Remuneratórios), quanto para a realização dos pagamentos extraordinários (ou seja, a Amortização Extraordinária Compulsória).

No entanto, os Direitos Creditórios originados por ocasião dos Compromissos de Venda e Compra, adicionalmente ao risco de crédito de pagamento pelos Adquirentes, estão sujeitos a hipóteses de distratos, ou ainda, de renegociações. Quaisquer renegociações ou distratos resultam em eventos de Pagamento Antecipado Compulsório da Cédula e, consequentemente, de Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI. No entanto, não é possível assegurar que a Devedora ou, ainda, os Avalistas, terão recursos suficientes para arcar com tais Pagamentos Antecipados Compulsórios.

A não realização de Pagamentos Antecipados Compulsórios pode resultar no vencimento antecipado da CCB e em tal situação, não é possível assegurar que a Devedora e/ou os Avalistas terão recursos suficientes para arcar com tais pagamentos, não sendo possível, ainda, afirmar que as Garantias, caso executadas, serão suficientes para arcar com as obrigações financeiras, o que pode resultar em prejuízos aos Investidores.

Riscos inerentes ao desempenho do Servicer

A responsabilidade pela administração e cobrança dos Direitos Creditórios decorrentes dos Compromissos de Venda e Compra cedidos fiduciariamente em garantia da operação, recai sobre o Servicer. Não é possível assegurar que Servicer não terá dificuldades na realização da cobrança, pelo fato de não possuir relacionamento comercial com os Adquirentes, entre outros riscos que podem vir a prejudicar os investidores.

Na eventualidade do Servicer vier a não prestar os serviços de gestão e cobrança de forma diligente, nos termos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária, a Emissora poderá contratar terceiro para prestar tais serviços, o que pode resultar em prejuízos aos investidores, uma vez que a transferência da gestão e cobrança é um procedimento operacional trabalhoso e que pode ser demorado,

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

especialmente na hipótese de a Devedora e/ou o Servicer não colaborarem durante o procedimento de realização de tal transferência.

Riscos decorrentes da Auditoria Jurídica

No âmbito da Operação, foi realizada auditoria jurídica restrita no Empreendimento 01, no Empreendimento 02, no Empreendimento 03, na Devedora, e nos Avalistas, e nos antecessores na propriedade dos imóveis nos quais estão sendo desenvolvidos o empreendimento indicados acima ("Auditoria Jurídica"). Tal Auditoria Jurídica foi procedida por escritório de advocacia especializado no setor imobiliário e de mercado de capitais, conforme contratado pela Emissora, e tem como escopo as principais certidões fiscais e forenses relacionadas a cada um dos itens de análise, emitidas para a comarca dos imóveis e da sede/domicílio das pessoas jurídicas ou físicas objeto da análise.

Não obstante, a Auditoria Jurídica não teve o condão de ser exaustiva e pode não ser capaz de identificar todos os eventuais e potenciais passivos e riscos para a Operação, seja por conta de seu escopo reduzido, seja em razão da não apresentação da integralidade dos documentos/esclarecimentos solicitados. Ademais, não foi realizada auditoria jurídica ou financeira tendo como objeto de análise os adquirentes das unidades do Empreendimento 01, do Empreendimento 02, do Empreendimento 03, cujos Direitos Creditórios foram cedidos fiduciariamente em garantia da Operação.

Desta forma, caso surjam eventuais passivos ou riscos não mapeados na Auditoria Jurídica, o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários ou mesmo o processo e valor de excussão das Garantias poderão sofrer impactos negativos, fatos estes que podem impactar o retorno financeiro esperado pelos investidores dos CRI.

A impossibilidade de confirmação sobre a regularidade da constituição das Cessões Fiduciárias de Direitos Creditórios, pode concentrar o risco na Devedora e nos Avalistas e não temos como afirmar

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

se estes terão patrimônio suficiente para arcar com o pagamento das Obrigações Garantidas. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança com relação à total ausência de contingências e/ou mapeamento total das contingências envolvendo a Devedora, os Avalistas, o Empreendimento 01, o Empreendimento 02, o Empreendimento 03, os Créditos Imobiliários e/ou os Direitos Creditórios, sendo que, a identificação posterior de contingências relevantes pode prejudicar a solvência da Devedora e dos Avalistas e/ou resultar em vícios e até mesmo alguma nulidade com relação à constituição das Garantias, o que pode resultar em prejuízos aos investidores.

Ainda, é possível que a Oferta seja concluída exclusivamente com os Empreendimentos 01, 02 e 03, uma vez que o Empreendimento 04, o Empreendimento 05 e o Empreendimento 06 para se tornarem um Empreendimento Elegível, dependem do atendimentos das Condições Precedentes II, que compreendem, entre outras: (a) a conclusão da auditoria jurídica restrita relativa a tais Empreendimentos, em termos satisfatórios à Securitizadora; (b) a conclusão da validação dos respectivos Direitos Creditórios pela Securitizadora; e (c) a constituição das Garantias relacionadas a tais Empreendimentos; o que não ocorreu até a presente data.

Riscos identificados na Auditoria Jurídica

No âmbito da Auditoria Jurídica foram identificados alguns pontos que necessitam de regularização no Empreendimento 01 e no Empreendimento 03. No que se refere ao imóvel do Empreendimento 01, foi identificado que o mesmo ainda não é titulado pela Devedora, sendo que ela prometeu adquirir o referido imóvel da Hoboken Empreendimentos Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 10.452.682/0001-27 ("Hoboken"), por meio de instrumento particular de compromisso de venda e compra, de 2 de outubro de 2008, aditado a primeira vez em 5 de fevereiro de 2009 e outra em 5 de março de 2009, sendo que o compromisso e o primeiro aditamento foram levados a registro, conforme R-4/41.978. A escritura pública de aquisição ainda não foi outorgada, pois existe demanda judicial, promovida pela Devedora em face da Hoboken, na qual a Devedora discute o valor e forma de pagamento acordado

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

com a Hoboken. A Devedora entende que apesar de ter pago em datas diversas das previstas no compromisso de venda e compra, isso teria sido aceito pela Hoboken. Assim, a Devedora busca no processo apurar o saldo devedor do compromisso de compra e venda do referido imóvel, para a subsequente transferência da propriedade do imóvel para o seu nome. Tendo em vista que a propriedade ainda está com a Hoboken, os Adquirentes não conseguirão registrar a propriedade de suas unidades em seus nomes, fato que pode resultar em distratos.

No que se refere ao imóvel do Empreendimento 03, foi identificado o embargo da obra nos termos do art. 11 da Resolução SMA 37/2005, no âmbito do auto de infração ambiental nº 215569, de 16 de abril de 2008, por supostamente destruir floresta em formação, em estágio pioneiro, considerada de preservação permanente, através de aterro e construção de barraco, em área correspondente a 0,135ha, incorrendo no disposto no art. 42 da Resolução SMA 37/2005. Dessa forma, com o intuito de regularizar o AIA nº 215569/08, em 07 de fevereiro de 2019, a Atmosfera protocolou na CETESB pedido de autorização para intervenção em área de preservação permanente – APP, sob o nº 91401078. Em resposta ao pedido de autorização para intervenção em APP, a CETESB dispensou a apresentação de projeto/laudo técnico, concluindo que não haverá intervenção em APP com base na intervenção demonstrada em planta e conforme os termos do parágrafo único do artigo 40 da Lei Estadual n.º 15.684/15. Concluiu-se, ainda, pela desnecessidade da solicitação e, portanto, pelo arquivamento do processo.

Neste sentido, a Devedora deve tomar algumas providências, incluindo mas não se limitando, à: (i) em relação ao Empreendimento 01, tão logo seja regularizada a titularidade do respectivo imóvel para o nome da Devedora, esta deve providenciar a averbação da construção do setor residencial e promover a instituição e especificação parcial de condomínio; e (ii) em relação ao Empreendimento 03 providenciar o levantamento do embargo para retomada das obras, conforme mencionado no relatório da Auditoria Jurídica.

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

Ainda, foram identificadas diversas dívidas fiscais, em âmbito municipal, estadual e federal, de exercícios fiscais distintos, em nome da Devedora, da SPE 7 Fontes, da SPE Fiji e dos Avalistas. Por conta de tal identificação, foi acordado que a comprovação do parcelamento ou quitação da totalidade dos impostos federais devidos pelos Avalistas, pela Devedora, pela SPE Fiji e pela SPE 7 Fontes é uma Condição Precedente da Operação. Por este motivo, diante da existência de débitos já inscritos em dívida ativa, sendo que alguns já contam inclusive com execução fiscal já ajuizada, a constituição da garantia fiduciária poderá, eventualmente, ser questionada pelo Fisco sob alegação de ter sido realizada em fraude à execução, se tal condição não seja cumprida para todos os tributos, em âmbito municipal, estadual e federal.

Por outro lado, as dívidas municipais e estaduais mencionadas acima, não foram parceladas, permanecendo pendentes de pagamento pela Devedora, pela SPE 7 Fontes, pela SPE Fiji e/ou pelos Avalistas, uma vez que não há o comprometimento destes de quitar tais débitos.

Do mesmo modo, considerando a existência de ações cíveis e trabalhistas contra a Devedora, há que se acompanhar o andamento de tais ações e o pagamento dos débitos em caso de condenação, sob pena de risco de alegação futura de fraude de execução e/ou fraude de credores, acarretando na nulidade das Cessões Fiduciárias de Direitos Creditórios.

Ainda, foram identificadas três ações civis públicas de natureza ambiental, em face da Devedora, as quais podem impactar consideravelmente na capacidade da Devedora de honrar pagamentos e, ainda, resultar em fraude à execução, com o risco de vir a configurar nulidade na constituição de uma ou mais Garantias constituídas à Operação, sendo que, não é possível mensurar a extensão desses potenciais passivos, vale dizer, os valores de eventuais condenações e/ou custos com as reparações que venham a ser exigidas pelos órgãos ambientais competentes. Desta forma, é de suma importância que seja realizado o acompanhamento das ações cíveis públicas, com a busca iminente de formalização de acordos judiciais, bem como que a Devedora realize a estrita observância das medidas de engenharia durante a execução das obras do Empreendimento 02 e do Empreendimento 03.

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

Em relação ao Empreendimento 04, o Ministério Público propôs a Ação Civil Pública nº 0008043-57.2011.8.26.0642, em razão de suposta irregularidade ambiental de empreendimento residencial, sendo que, tanto o CONDEPHAAT quanto a CETESB informaram que o Empreendimento 04 e a marina construída pela Devedora próxima ao referido empreendimento, estão localizados na área envoltória da Serra do Mar e que não há autorização para implantação do empreendimento e para nenhuma das intervenções realizadas.

Em relação ao Empreendimento 05, o Ministério Público propôs a Ação Civil Pública nº 1004110-78.2019.8.26.0642, em razão de suposta ausência de licença urbanística e ambiental, ocorrendo lançamento de efluentes em via pública, aprovação irregular da Prefeitura de Ubatuba, e ainda teria havido supressão ilegal de 180m² de bioma mata atlântica em área de restinga, sem autorização dos órgãos competentes.

Como mencionado acima, tais auditorias ainda não foram realizadas, mas foi possível identificar na Auditoria Jurídica, pendências ambientais relevantes no Empreendimento 04 e no Empreendimento 05, que estão sendo discutidas no âmbito de ações civis públicas conforme mencionado acima. Tais ações podem gerar um passivo ambiental relevante para a Devedora, impactando sua capacidade de pagamento da CCB.

Risco referente à não apresentação dos documentos solicitados na Auditoria Jurídica

A Devedora e os Avalistas não apresentaram alguns dos documentos solicitados, de forma que não é possível assegurar a inexistência de ônus e apontamentos relevantes sobre o Empreendimento 01, o Empreendimento 02, o Empreendimento 03, seus proprietários e antecessores, sobre a Devedora e/ou sobre os Avalistas. Alguns documentos serão apresentados posteriormente, não sendo possível mensurar, portanto, os apontamentos que possam aparecer nas certidões. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança com relação à total

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

ausência de contingências envolvendo a Devedora, os Avalistas, o Empreendimento 01, o Empreendimento 02, o Empreendimento 03, seus proprietários e antecessores, os Créditos Imobiliários e/ou os Direitos Creditórios, sendo que, a identificação posterior de contingências relevantes pode prejudicar a solvência da Devedora e dos Avalistas e/ou resultar em vícios e até mesmo alguma nulidade com relação à constituição das Garantias, o que pode resultar em prejuízos aos investidores.

A ocorrência de Pagamento Antecipado Compulsório da CCB caso não seja realizado o levantamento do embargo do Empreendimento 03

Nos termos da alínea “iii”, do item 11.2 da CCB, caso haja o embargo de obra de qualquer um dos Empreendimentos Elegíveis, não levantado no prazo lá determinado, a Devedora deverá providenciar a substituição da totalidade dos Compromissos de Venda e Compra do Empreendimento Embargado por Novos Compromissos de Venda e Compra que atendam aos Critérios de Elegibilidade dos Direitos Creditórios. Caso ainda, não seja possível realizar tal substituição, poderá ser realizada a substituição parcial, com o consequente Pagamento Antecipado Obrigatório da Cédula. Ademais, caso não seja possível a realização da substituição parcial, por qualquer razão, incluindo, mas não se limitando, à eventual ausência de Novos Compromissos de Venda e Compra que atendam aos Critérios de Elegibilidade dos Direitos Creditórios, deverá ser realizado o Pagamento Antecipado Obrigatório da Cédula. Ainda, o Empreendimento 03 encontra-se embargado, sendo que, a Devedora deverá comprovar à Securitizadora o efetivo levantamento do embargo do Empreendimento 03 no prazo estabelecido na CCB. Caso a Emitente não comprove o levantamento do embargo do Empreendimento 03, deverá proceder com a substituição e/ou com o consequente Pagamento Antecipado Obrigatório da Cédula. No entanto, não é possível assegurar que a Devedora ou, ainda, os Avalistas, terão recursos suficientes para arcar com tal Pagamento Antecipado Compulsório.

Riscos Relacionados às obras de desenvolvimento dos Empreendimentos

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

Conforme descrito neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, o Empreendimento 02 e o Empreendimento 03 encontram-se em fase de construção.

Desta forma, quaisquer problemas relacionados às obras de desenvolvimento do Empreendimento 02 e do Empreendimento 03, sejam decorrentes de atrasos, estouro de orçamento, não contratação na Data de Emissão de todos os fornecedores para as obras, sinistros, eventos de caso fortuito ou força maior, não obtenção ou cassação de licenças, má condução das obras, erros técnicos, entre outros, poderão impactar diretamente a expectativa de retorno financeiro dos investidores dos CRI, seja em decorrência de impactos negativos no fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários ou na perda de valor do Empreendimento e insuficiência de recursos para desenvolvimento das obras. Em quaisquer dessas situações, é possível que os adquirentes optem por distratar os Compromissos de Venda e Compra firmados, e que, nesta situação, a Devedora ou os Avalistas não possuam patrimônio suficiente para arcar com a obrigação de Pagamento Antecipado Compulsório da Cédula e, consequentemente, dos CRI.

Riscos de Insuficiência das Garantias e de Dificuldades no Processo de Execução

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora, a Securitizadora terá que iniciar o procedimento de execução das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI. Caso isso ocorra os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

Além disso, na hipótese de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora e dos Avalistas, a Securitizadora iniciará o processo de excussão das Garantias, e não é possível afirmar se tais Garantias serão executadas de forma célere, nos termos previstos nos respectivos instrumentos de constituição das referidas garantias.

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

Riscos referentes à constituição das Garantias

Na Data de Integralização, encontrar-se-ão constituídas apenas a (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios 01, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios 02 e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios 03; e (iii) o Fundo de Reserva.

A Alienação Fiduciária de Quotas 01, a Alienação Fiduciária de Quotas 02 e a Alienação Fiduciária de Quotas 03, não estarão constituídas, na Data de Integralização, sendo que seus contratos estarão apenas protocolados nos respectivos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos. Ainda, os Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas dependem de registro da alteração dos respectivos Contrato Social da Devedora, da SPE 7 Fontes e da SPE Fiji na junta comercial competente. Desta forma, caso haja a subscrição dos CRI sem que tenham ocorrido tais registros e arquivamentos, os Titulares dos CRI assumirão o risco de que eventual execução das Garantias e das demais obrigações decorrentes dos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas poderão ser prejudicadas por eventual falta de registro.

Somente após a efetiva verificação das Condições Precedentes II, serão constituídas (i) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios 04 e a Alienação Fiduciária de Quotas 04; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios 05 e a Alienação Fiduciária de Quotas 05; e (iii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios 06, tão logo os respectivos empreendimentos se tornem um Empreendimento(s) Elegível(is).

Na ocorrência do Resgate Antecipado dos CRI, não é possível afirmar que as Garantias até então constituídas serão suficientes para a realização da quitação integral dos CRI, ainda, não é possível afirmar que a Devedora e os Avalistas terão patrimônio suficiente para arcar com os pagamentos devidos em função da decretação do vencimento antecipado da CCB.

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

Risco referente à não implementação das Condições Precedentes

Caso as Condições Precedentes não sejam verificadas, os CRI não serão integralizados, de forma que a Oferta será cancelada, o que poderá resultar em prejuízo aos investidores que estiverem contando com a aplicação de recursos na integralização dos CRI objeto da Oferta. Em tal situação, os recursos integralizados pelos investidores serão devolvidos sem qualquer correção, deduzidos os eventuais tributos incidentes e deduzidas todas e quaisquer despesas incorridas ao Patrimônio Separado até o momento da devolução dos referidos recursos.

Capacidade de Pagamento

A Devedora, no decurso dos seus negócios, contrata financiamentos bancários, especialmente mediante a formalização (i) de contratos de financiamento à produção de empreendimentos que são construídos pela Devedora e desenvolvidos por sociedades de propósito específico controladas pela Devedora; e (ii) de cédulas de crédito bancário para capital de giro. Caso a Devedora, por qualquer motivo, deixem de arcar com suas obrigações de pagamento no âmbito de tais financiamentos, ou ainda, deixe de cumprir com alguma obrigação prevista nos instrumentos celebrados com as instituições financeiras financiadoras, pode vir a ser acionado um evento de vencimento antecipado em quaisquer desses contratos, que pode resultar no vencimento cruzado das dívidas da Devedora (“cross default”), o que inclui, o vencimento antecipado da CCB. Em quaisquer desses cenários, não é possível afirmar se a Devedora e/ou o Avalistas terão recursos suficientes para arcar com tais obrigações, o que pode resultar em prejuízos aos investidores.

Risco de Pandemia

O surto de doenças transmissíveis, como o surto de Coronavírus (Covid-19) em escala global iniciado a partir de dezembro de 2019 e declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

esporádica nos mercados de capitais globais e à potencial desaceleração do crescimento da economia brasileira. Além disso, esses surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, o que podem ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira. Tais medidas podem impactar as operações das sociedades empresárias e o consumo das famílias e por consequência afetar as decisões de investimento e poupança, resultando em maior volatilidade nos mercados de capitais globais, além da potencial desaceleração do crescimento da economia brasileira, que tinha sido recentemente retomado. Estes fatores podem afetar material e adversamente os negócios e os resultados das operações da Devedora e/ou dos Avalistas. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento, alavancagem e de pagamento das obrigações pecuniárias contraídas pela Devedora e pelos Avalistas nos termos da Cédula e, por consequência, poderá impactar negativamente o pagamento dos CRI.

Ainda, os efeitos de uma pandemia podem afetar direta ou indiretamente os Adquirentes, aumentando o seu risco de crédito de pagamento, estando ainda sujeitos à hipóteses de distratos, ou ainda, de renegociações. Quaisquer renegociações ou distratos resultam em eventos de Pagamento Antecipado Compulsório da Cédula e, consequentemente, de Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI. No entanto, não é possível assegurar que a Devedora ou, ainda, os Avalistas, terão recursos suficientes para arcar com tais Pagamentos Antecipados Compulsórios.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: DISPOSIÇÕES GERAIS

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

18.1. Informações: Sempre que solicitado pelos Investidores, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários, vinculados aos CRI pelo presente Termo de Securitização, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento pela Emissora da referida solicitação.

18.2. Divisibilidade: Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão válidas e eficazes as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

18.3. Indivisibilidade: As Partes declaram e reconhecem que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

18.4. Independência: Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Investidores em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

18.5. Irrevogabilidade: O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

18.6. Validade de Alterações Posteriores: Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Investidores, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização.

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

18.7. As Partes concordam que o presente Termo de Securitização, 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 ou da B3 ou dos demais (auto)reguladores, inclusive quando decorrente de exigências cartorárias devidamente comprovadas; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iii) quando tais alterações a quaisquer dos Documentos da Operação já estiverem expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, 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.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: NOTIFICAÇÕES

19.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas, se feitas por escrito, a partir de seu recebimento conforme os dados de contato abaixo, ou outros que as Partes venham a indicar, por escrito, no curso deste Termo de Securitização:

Para a Emissora

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

Endereço: Rua Conselheiro Crispiniano, nº 105, Conjunto 43, sala 05, República

CEP 01.037-001 – São Paulo - SP

At: Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa

Telefone: (11) 2663 - 8532

E-mail: ri@grupotravessia.com

Para o Agente Fiduciário

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Endereço: Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, conjunto 202, CEP 01452-000, Jardim Paulistano
CEP 01452-000 – São Paulo - SP

At: Eugenia Queiroga

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br ou pu@vortex.com.br (apenas para precificação do ativo)

19.1.1. Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário, ocorrerá, exclusivamente, através da plataforma VX Informa, disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website: <https://vortex.com.br>, por meio dos endereços eletrônicos luis.passos@grupotravessia.com e grupo@grupotravessia.com.

19.1.2. 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 da solicitação pelo Agente Fiduciário.

19.2. Aviso de Recebimento: A Emissora e o Agente Fiduciário se obrigam a informar às outras, por escrito, toda e qualquer modificação de seus endereços, sob pena de as comunicações enviadas aos endereços constantes do preâmbulo deste Termo de Securitização serem consideradas como efetivadas 2 (dois) Dias Úteis após a respectiva expedição.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

20.1. Legislação Aplicável: Este Termo de Securitização será regido, interpretado e processado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

20.2. Foro: As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

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

São Paulo, 25 de agosto de 2020.

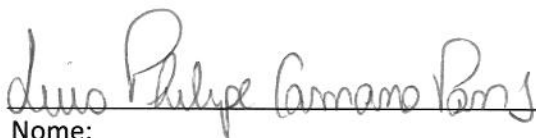
[O restante desta página foi deixado intencionalmente em branco]

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

(Página de assinaturas 1/2 Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário)

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

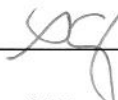
Emissora



Nome:

Cargo:

LUIS P. C. PASSOS
RG.: 34.545.393-1 SSP/SP
CPF.: 345.394.968-40



Nome:

Cargo:

SANDRA APARECIDA GOMES
RG.: 28.191.920-3 SSP/SP
CPF.: 268.621.788-06

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário.

(Página de assinaturas 2/2 Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário)

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Agente Fiduciário

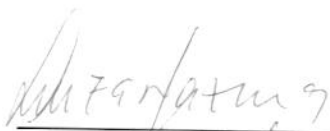


Nome: Marcio Lopes dos Santos Teixeira
RG: 46.891.863-6
CPF: 369.260.478-81



Nome: CAROLINE TSUCHIYA SILVA
RG: 381.514.668-20
CPF: 381.514.668-20

Testemunhas:



Nome: LÚCIA LAPENTA
RG: 19.220.126-8
CPF: 153.958.958-76



Nome: RAFAEL LUZ LAPENTA E SILVA
RG: 42.187.915-4
CPF: 413.606.528-09

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário.

ANEXO I

TABELA DE PAGAMENTO DE JUROS E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

Data de Pagamento	Pagamento de Juros	(%) de Amortização
18/09/2020	Sim	1,4380%
18/10/2020	Sim	3,1093%
18/11/2020	Sim	6,0793%
18/12/2020	Sim	4,2923%
18/01/2021	Sim	3,0988%
18/02/2021	Sim	2,9617%
18/03/2021	Sim	3,1324%
18/04/2021	Sim	2,2014%
18/05/2021	Sim	3,4584%
18/06/2021	Sim	2,3550%
18/07/2021	Sim	2,1385%
18/08/2021	Sim	5,8575%
18/09/2021	Sim	2,8202%
18/10/2021	Sim	1,0084%
18/11/2021	Sim	2,1729%
18/12/2021	Sim	1,7832%
18/01/2022	Sim	2,8079%
18/02/2022	Sim	1,9356%
18/03/2022	Sim	2,3273%
18/04/2022	Sim	0,9672%
18/05/2022	Sim	2,5817%
18/06/2022	Sim	1,1882%
18/07/2022	Sim	0,7035%
18/08/2022	Sim	4,0550%
18/09/2022	Sim	2,3323%

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário.

18/10/2022	Sim	0,5907%
18/11/2022	Sim	2,2001%
18/12/2022	Sim	1,6902%
18/01/2023	Sim	0,5110%
18/02/2023	Sim	0,8802%
18/03/2023	Sim	2,1812%
18/04/2023	Sim	0,5196%
18/05/2023	Sim	2,3100%
18/06/2023	Sim	0,8311%
18/07/2023	Sim	0,4580%
18/08/2023	Sim	0,3512%
18/09/2023	Sim	1,5687%
18/10/2023	Sim	0,4085%
18/11/2023	Sim	2,0170%
18/12/2023	Sim	1,6563%
18/01/2024	Sim	0,6343%
18/02/2024	Sim	0,9545%
18/03/2024	Sim	2,4153%
18/04/2024	Sim	0,5387%
18/05/2024	Sim	2,6030%
18/06/2024	Sim	0,8981%
18/07/2024	Sim	0,5522%
18/08/2024	Sim	0,5171%
18/09/2024	Sim	1,9322%
18/10/2024	Sim	0,5905%
18/11/2024	Sim	2,4700%
18/12/2024	Sim	1,8649%
18/01/2025	Sim	0,8668%
18/02/2025	Sim	1,2061%

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário.

18/03/2025	Sim	2,4746%
18/04/2025	Sim	0,6568%
18/05/2025	Sim	3,0995%
18/06/2025	Sim	0,8711%
18/07/2025	Sim	0,7216%
18/08/2025	Sim	0,6820%
18/09/2025	Sim	1,4909%
18/10/2025	Sim	0,6713%
18/11/2025	Sim	2,9046%
18/12/2025	Sim	2,1945%
18/01/2026	Sim	1,0058%
18/02/2026	Sim	1,4136%
18/03/2026	Sim	2,6736%
18/04/2026	Sim	0,8299%
18/05/2026	Sim	3,7784%
18/06/2026	Sim	1,0997%
18/07/2026	Sim	0,9209%
18/08/2026	Sim	0,8749%
18/09/2026	Sim	1,9771%
18/10/2026	Sim	0,9835%
18/11/2026	Sim	3,7409%
18/12/2026	Sim	2,8968%
18/01/2027	Sim	1,4346%
18/02/2027	Sim	1,9566%
18/03/2027	Sim	3,5644%
18/04/2027	Sim	1,2511%
18/05/2027	Sim	5,0380%
18/06/2027	Sim	1,6356%
18/07/2027	Sim	1,4148%

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário.

18/08/2027	Sim	1,3651%
18/09/2027	Sim	2,8288%
18/10/2027	Sim	1,5379%
18/11/2027	Sim	5,2392%
18/12/2027	Sim	4,1860%
18/01/2028	Sim	2,2379%
18/02/2028	Sim	2,9868%
18/03/2028	Sim	5,2821%
18/04/2028	Sim	2,0854%
18/05/2028	Sim	7,5656%
18/06/2028	Sim	2,7550%
18/07/2028	Sim	2,4641%
18/08/2028	Sim	2,3840%
18/09/2028	Sim	4,6539%
18/10/2028	Sim	2,7433%
18/11/2028	Sim	5,9850%
18/12/2028	Sim	6,5565%
18/01/2029	Sim	3,5409%
18/02/2029	Sim	4,8231%
18/03/2029	Sim	8,7784%
18/04/2029	Sim	3,5156%
18/05/2029	Sim	13,2916%
18/06/2029	Sim	5,0532%
18/07/2029	Sim	4,6059%
18/08/2029	Sim	4,6219%
18/09/2029	Sim	9,3307%
18/10/2029	Sim	5,7307%
18/11/2029	Sim	12,6867%
18/12/2029	Sim	16,0800%

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário.

18/01/2030	Sim	7,4662%
18/02/2030	Sim	10,0100%
18/03/2030	Sim	21,4201%
18/04/2030	Sim	6,5992%
18/05/2030	Sim	38,9926%
18/06/2030	Sim	12,8915%
18/07/2030	Sim	10,8323%
18/08/2030	Sim	8,6751%
18/09/2030	Sim	36,5695%
18/10/2030	Sim	15,3263%
18/11/2030	Sim	45,4192%
18/12/2030	Sim	31,9220%
18/01/2031	Sim	57,6406%
18/02/2031	Sim	100,0000%

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário.

ANEXO III

DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA DAS ESCRITURAS DE EMISSÃO DE CCI

PELA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

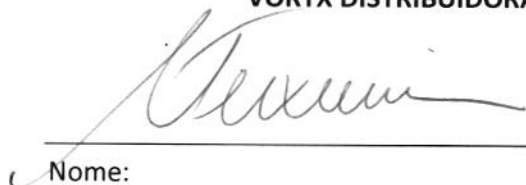
Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário.

DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, conjunto 202, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*", celebrado em 25 de agosto de 2020 ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio do qual foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário integral, em série única, para, em conjunto, representar a integralidade dos Créditos Imobiliários, conforme definidos na Escritura de Emissão de CCI, **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei 10.931"), que lhe foram entregues para custódia 1 (uma) via original e assinada da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A.*", celebrado em 25 de agosto de 2020 entre a Emissora e esta Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"), a CCI se encontram devidamente vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 31ª Série da 1ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Conselheiro Crispiniano, nº 105, Conjunto 43, sala 05, CEP 01037-001, inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64 ("Emissora"), tendo sido, conforme o Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa e seus acessórios e garantias, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada. Ainda, declara que a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual a CCI foi emitida, encontra-se custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei 10.931, e que o Termo de Securitização está registrado nesta Instituição Custodiante, na forma do parágrafo único do Artigo 23 da Lei 10.931.

São Paulo, 25 de agosto de 2020.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA



Nome:

Cargo:

Marcio Lopes dos Santos Teixeira
RG: 46.894.863-6
CPF: 369.268.408-81

Nome:

Cargo:



CAROLINE TSUCHIYA SILVA
RG: 36.289.610-0
CPF: 381.514.668-20

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário.

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário.

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

A **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, inscrita no CNPJ nº 03.751.794/0001-13, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, atua como instituição intermediária líder, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de instituição intermediária líder da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("Emissão") da **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Conselheiro Crispiniano, nº 105, Conjunto 43, sala 05, CEP 01037-001, inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64 ("Emissora"), **DECLARA**, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e o agente fiduciário da 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 pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 25 de agosto de 2020.

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

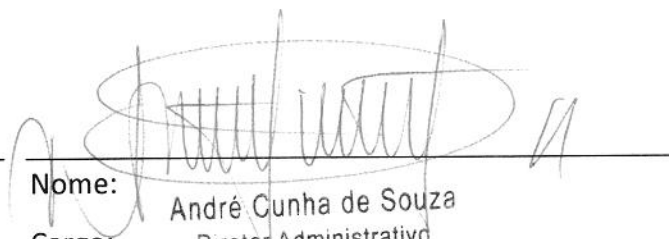
Coordenador Líder



Nome:

Pedro Henrique Feres
Diretor Comercial

Cargo:



Nome:

André Cunha de Souza
Diretor Administrativo

Cargo:

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário.

ANEXO V

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário.

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Conselheiro Crispiniano, nº 105, Conjunto 43, sala 05, CEP 01037-001, inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 31ª Série de sua 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em que a **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, inscrita no CNPJ nº 03.751.794/0001-13, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, atua como instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), e em que a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, conjunto 202, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário, 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 Emissão.

São Paulo, 25 de agosto de 2020.

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

Emissora


Nome:

Cargo:

LUIS P. C. PASSOS
RG.: 34.545.393-1 SSP/SP
CPF.: 345.394.968-40


Nome:

Cargo:

SANDRA APARECIDA GOMES
RG.: 28.191.920-3 SSP/SP
CPF.: 268.621.788-06

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário.

ANEXO VI

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco.)

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário.

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, conjunto 202, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário da emissão objeto de oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 31ª Série da 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Conselheiro Crispiniano, nº 105, Conjunto 43, sala 05, CEP 01037-001, inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64 ("Emissora"), nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em que a **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, inscrita no CNPJ nº 03.751.794/0001-13, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, atua como instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e o Coordenador Líder, 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 Emissão.

São Paulo, 25 de agosto de 2020.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Cargo: Marcio Lopes dos Santos Teixeira
RG: 46.894.863-6
CPF: 03.319.408-81

Nome:

Cargo:

CAROLINE TSUCHIYA SILVA
RG: 36.289.610-0
CPF: 381.514.668-20

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 30ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário.

ANEXO VII

RELAÇÃO DE EMISSÕES DA EMISSORA E DE SUAS PARTES RELACIONADAS EM QUE O AGENTE FIDUCIÁRIO ATUA COMO TAL

Nos termos do Artigo 6º, § 2º, da Instrução CVM nº 583/2016, na data de assinatura deste Termo de Securitização, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões de títulos ou valores mobiliários emitidos pela Emissora, ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo:

Tipo de Emissão	Código	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Data de Vencimento	Apelido	Inadimplência no Período	Garantias
E TRAVESSIA SECURITIZADORA	DE TRVA1	700.000	700.0	CDI +		05/12/2012	TRAVESS		
B CREDITOS FINANCEIROS I S.A.	1	.000,00	00	1,50 %	1 1	017 /2021	IA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
E TRAVESSIA SECURITIZADORA	DE TRVA2	299.900	299.9	CDI +		05/12/2012	TRAVESS		
B CREDITOS FINANCEIROS I S.A.	1	.000,00	00	5,00 %	1 2	017 /2021	IA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
E TRAVESSIA SECURITIZADORA	DE TRVA1	100.000	100.0		ÚN	26/06/2026	06 NPL		
B CREDITOS FINANCEIROS I S.A.	2	.000,00	00	Não há	2 ICA	020 /2030	BRASIL	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
E TRAVESSIA SECURITIZADORA	DE	33.350	33.35	CDI +		26/11/2026	11		
B CREDITOS FINANCEIROS IV S.A.	TVIV11	000,00	0	5,50 %	1 1	018 /2022	CREDZ	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

D	E TRAVESSIA SECURITIZADORA DE	16.650.	16.65 CDI +		26/11/2	26/05			
B D	CREDITOS FINANCEIROS IV S.A. TVIV21	000,00	07,00 %	1 2	018 /2023	CREDZ	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo	
E	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE	50.000.	50.00		ÚN 20/11/2	20/10 CARUAN			
B D	CREDITOS FINANCEIROS V S.A.	000,00	0.000 Não há	1 ICA	018 /2022	A	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo	
E	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE	12.000.	12.00		23/11/2	23/11 POBRE		Fundo, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos	
B D	CREDITOS FINANCEIROS V S.A.	000,00	0 Não há	2 1	019 /2022	JUAN	Adimplente	Creditorios	
E	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE TVSV2	4.000.0			23/11/2	23/11 POBRE		Fundo, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos	
B D	CREDITOS FINANCEIROS V S.A. 2	00,00	4.000 Não há	2 2	019 /2022	JUAN	Adimplente	Creditorios	
E	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE	50.000.	50.00		ÚN 12/11/2	12/11 FERRAT			
B D	CREDITOS FINANCEIROS III S.A.	000,00	0 Não há	1 ICA	018 /2023	UM	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios	
E	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE	83.000.	83.00 CDI +		18/12/2	19/10 MERCA			
B D	CREDITOS FINANCEIROS II S.A. TSCF11	000,00	06,00 %	1 1	017 /2020	NTIL	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios	
E	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE	17.000.	17.00 CDI +		18/12/2	18/10 MERCA			
B D	CREDITOS FINANCEIROS II S.A. TSCF21	000,00	023,91 %	1 2	017 /2021	NTIL	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios	
C		171016	14.500. 14.50 IPCA +		15/09/2	20/09 FARIA		Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de	
RI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A. 3199	000,00	08,05 %	1 4	017 /2023	LIMA	Adimplente	Direitos Creditorios, Aval, Fundo	
C		18G08	8.919.0 IPCA +		13/07/2	20/01			
RI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A. 18928	00,00	8.9198,00 %	1 5	018 /2027	LOTE 5	Adimplente	Subordinação, Aval	

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 30ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em celebrado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário.

C	19L098	4.000.0	IGPM +	30/12/2	18/08 NOVA		Aval, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos
RI TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	9686	00,00	4.000 14,00 %	1 28	019 /2031 SOUSA	Adimplente	Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas
C	20C01	47.189.	47.18 IPCA +	09/03/2	15/01 CANOPU		
RI TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	39730	000,00	9 6,00 %	1 33	020 /2036 S TRV II	Adimplente	Fiança, Fundo
C	20C01	47.189.	47.18 IPCA +	09/03/2	15/01 CANOPU		
RI TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	39788	000,00	9 6,00 %	1 34	020 /2036 S TRV III	Adimplente	Fiança, Fundo
C	20A10	4.000.0	IGPM +	31/01/2	18/02 IMOGUI		Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios,
RI TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	44659	00,00	4.000 14,00 %	1 29	020 /2030 A	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
C	20A10	8.000.0	IGPM +	20/01/2	18/07 NABILEQ		Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios,
RI TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	44643	00,00	8.000 13,49 %	1 27	020 /2032 UE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
C	20C09	10.000.	10.00 IGPM +	12/03/2	12/03		
RI TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	37316	000,00	0 6,00 %	1 35	020 /2025 BZLOG	Adimplente	Hipoteca de Imovel
C	20F070	233.000	233.0 CDI +	22/06/2	27/03		
RI TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	4753	.000,00	00 3,25 %	1 36	020 /2023 AVM	Adimplente	Fundo

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 30ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em celebrado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário.

ANEXO VIII

DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 25 de agosto de 2020.
--	---

SÉRIE	001	NÚMERO	FP2508/20	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	-----	---------------	-----------	--------------------	----------

1. EMISSORA		
Razão Social: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.		
CNPJ: 26.609.050/0001-64		
Endereço: Rua Conselheiro Crispiniano, nº 105, Conjunto 43, sala 05		
CEP: 01037-001	Cidade: São Paulo	UF: São Paulo

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.		
CNPJ: 22.610.500/0001-88		
Endereço: Av. Brigadeiro faria Lima, nº 2277, conjunto 202		
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: São Paulo

3. DEVEDORA		
Razão Social: ATMOSFERA INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA.		
CNPJ: 07.686.460/0001-64		
Endereço: Rua Sabará, nº 566, conjunto 211 – Bairro Higienópolis		
CEP: 01239-010	Cidade: São Paulo	UF: SP

4. TÍTULO

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 30ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em celebrado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário.

01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora, a Instituição Custodiante e a Devedora, sendo que a CCI representa a integralidade dos créditos imobiliários, de titularidade da Emissora, decorrentes da Cédula de Crédito Bancário – CCB nº FP2508/20, emitida pela Devedora e avalizada pelos Avalistas, em 25 de agosto de 2020 ("Data de Emissão"), no valor de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões reais), em favor da Emissora, nos termos da Lei Federal nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada ("CCB" ou "Cédula").

5. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI: R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões reais), na Data de Emissão.

6. VALOR DA CCI: R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões reais), na Data de Emissão.

7. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

(i) Empreendimento 01: *"Condomínio Latitude 23"*, localizado na Cidade de Ubatuba, Estado de São Paulo, que está sendo desenvolvido sobre o imóvel situado na Avenida Leovigildo Dias Vieira, nº 326, bairro Itaguá, CEP 11680-000, objeto da matrícula nº 41.978, do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Ubatuba – SP, diretamente pela Devedora, conforme R-5/41.978, que consistirá em um conjunto de edificações de uso misto e será composto por 2 (dois) setores distintos, designados Setor Comercial e Setor Residencial;

(i) Empreendimento 02: *"Edifício Set Ribeira"* localizado na Cidade de Ubatuba, Estado de São Paulo, que está sendo desenvolvido sobre o imóvel situado na Rua Sete Fontes, bairro Saco da Ribeira, CEP 11680-000, objeto da matrícula nº 50.768, do RGI Ubatuba, pela SPE 7 Fontes, conforme R-3/50.768, que consistirá em um edifício destinado ao fim exclusivamente residencial, compondo-se de 67 (sessenta e sete) apartamentos com vagas vinculadas e outras 6 (seis) vagas de garagem autônomas;

(iii) Empreendimento 03: *"Condomínio Residencial Fiji"* localizado na Cidade de Ubatuba, Estado de São Paulo, que está sendo desenvolvido sobre o imóvel situado na Rua Tibiriça, no bairro Praia Grande, CEP 11680-000, objeto da matrícula nº 40.947, do RGI Ubatuba, pela SPE Fiji, conforme R-3/40.947, que será

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 30ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em celebrado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário.

destinado ao fim exclusivamente residencial, com 71 (setenta e um) apartamentos e consistirá no conjunto de três edifícios designados Nadi (bloco A), Batik (bloco B) e Suva (Bloco C) tendo-se um subsolo comum a todos os blocos e, a partir do térreo, partes localizadas fora da área de projeção dos Blocos e partes localizadas nos blocos;

(iv) Empreendimento 04: “Condomínio Voga Residence” localizado na Cidade de Ubatuba, Estado de São Paulo, desenvolvido pela Devedora sobre o imóvel situado na Rua Plínio França, nº 330, no bairro Saco da Ribeira, CEP 11680-000, objeto da matrícula nº 42.381, do RGI Ubatuba, conforme R-2/42.381, composto por subsolo, acima do qual se encontram 2 (dois) blocos de apartamentos, sendo um denominado Bombordo, com 18 (dezoito) apartamentos distribuídos em 5 (cinco) pavimentos e o outro denominado Boreste, com 32 (trinta e dois) apartamentos distribuídos em 6 (seis) pavimentos;

(v) Empreendimento 05: “Condomínio Misto DNA” localizado na Cidade de Ubatuba, Estado de São Paulo, que está sendo desenvolvido sobre o imóvel situado na Avenida Atlântica, no bairro Praia Grande, CEP 11680-000, objeto da matrícula nº 56.632, do RGI Ubatuba, pela SPE Reserva DNA, conforme R-8/56.632, que consistirá em um conjunto de edificações de uso misto e será composto por 2 (dois) setores distintos designados Setor Comercial e Setor Residencial; e

(vi) Empreendimento 06: “Condomínio Residence VIW Praia Grande” localizado na Cidade de Ubatuba, Estado de São Paulo, a ser desenvolvido pela SPE VIW, sobre o imóvel situado na Rua Bartira, nº 67, CEP 11680-000, objeto da matrícula nº 51.414, do RGI Ubatuba, conforme R-2, composto por único bloco com 27 (vinte e sete) apartamentos residenciais, com vagas de garagens vinculadas, 02 (duas) lojas comerciais, além de 11 (onze) vagas de garagens autônomas.

8. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão da CCI:	25 de agosto de 2020;
Data de Vencimento Final da CCI:	13 de fevereiro de 2031;
Prazo Total da CCI:	3.824 (três mil, oitocentos e vinte e quatro) dias corridos, contados da Data de Emissão;
Valor de Principal da CCI:	R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões reais), na Data de Emissão;

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 30ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em celebrado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário.

Quantidade de CCI:	01 (uma);
Atualização Monetária:	IGP-M Mensal, conforme previsto na Cédula;
Juros Remuneratórios:	11,00% (onze inteiros por cento) ao ano, conforme previsto na Cédula;
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer obrigação nos termos da Cédula, sem prejuízo da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios acima, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive) à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança, conforme previsto na Cédula.
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Na periodicidade e datas previstas no Anexo I à Cédula, a partir de 13 de setembro de 2020, inclusive;
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Na periodicidade e datas previstas no Anexo I à Cédula, a partir de 13 de setembro de 2020, inclusive;
Garantias:	O Aval prestado pelos Avalistas, conforme previsto na Cédula, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios 01, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios 02, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios 03, a Alienação Fiduciária de Quotas e a Cessão Fiduciária de Direitos Econômicos 01, a Alienação Fiduciária de Quotas e a Cessão Fiduciária de Direitos Econômicos 02 e a Alienação Fiduciária de Quotas e a Cessão Fiduciária de Direitos Econômicos 03.

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 30ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em celebrado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário.

	Poderá ser celebrada, ainda, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios 04, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios 05, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios 06, a Alienação Fiduciária de Quotas e a Cessão Fiduciária de Direitos Econômicos 04 e a Alienação Fiduciária de Quotas e a Cessão Fiduciária de Direitos Econômicos 05.
Demais Características:	O local, as datas de pagamento e as demais características dos Créditos Imobiliários, ora representados pela CCI, estão definidos na própria Cédula.

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 30ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em celebrado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário.

ANEXO IX - A

EMPREENDEMENTOS DESTINAÇÃO

Condomínio Residencial Fiji						
EMPREENDEMENTO 1 – Residencial Fiji						
Endereço: Rua Tibiriça, 133, Praia Grande, Ubatuba/SP						
Matrícula: 40.947						
Cartório de Registro de Imóveis: 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ubatuba						
Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários? Não						
Uso dos Recursos: Construção						
MÊS	PERÍODO	VALOR ACUMULADO	VALOR TOTAL MENSAL	PERCENTUAL SOBRE EMISSÃO	PERCENTUAL MENSAL	PERCENTUAL MENSAL ACUMULADO
set/20	1	R\$ 453.490,25	R\$ 453.490,25	1,134%	25%	25%
out/20	2	R\$ 906.980,50	R\$ 453.490,25	1,134%	25%	50%
nov/20	3	R\$ 1.360.470,75	R\$ 453.490,25	1,134%	25%	75%
dez/20	4	R\$ 1.813.961,00	R\$ 453.490,25	1,134%	25%	100%

Edifício Set Ribeira						
Endereço: Rua Sete Fontes, 270, Saco da Ribeira, Ubatuba/SP						
Matrícula: 50.768						
Cartório de Registro de Imóveis: 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ubatuba						
Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários? Não						
Uso dos Recursos: Construção						
MÊS	PERÍODO	VALOR ACUMULADO	VALOR TOTAL MENSAL	PERCENTUAL SOBRE EMISSÃO	PERCENTUAL MENSAL	PERCENTUAL MENSAL ACUMULADO
set/20	1	R\$ 641.916,69	R\$ 641.916,69	1,605%	25%	25%
out/20	2	R\$ 1.283.833,38	R\$ 641.916,69	1,605%	25%	50%
nov/20	3	R\$ 1.925.750,07	R\$ 641.916,69	1,605%	25%	75%
dez/20	4	R\$ 2.567.666,76	R\$ 641.916,69	1,605%	25%	100%

RESIDENCE VIW

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 30ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário.

EMPREENDIMENTO 3 – Residence Viw Praia Grande Endereço: Av. Atlântica, 668, Praia Grande, Ubatuba/SP Matrícula: 52.414 Cartório de Registro de Imóveis: 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ubatuba Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários? Não Uso dos Recursos: Construção						
MÊS	PERÍODO	VALOR ACUMULADO	VALOR TOTAL MENSAL	PERCENTUAL SOBRE EMISSÃO	PERCENTUAL MENSAL	PERCENTUAL MENSAL ACUMULADO
set/20	1	R\$ -		0,000%	0%	0%
out/20	2	R\$ -		0,000%	0%	0%
nov/20	3	R\$ -		0,000%	0%	0%
dez/20	4	R\$ -		0,000%	0%	0%
jan/21	5	R\$ 1.000.000,00	R\$ 1.000.000,00	2,500%	14%	14%
fev/21	6	R\$ 2.000.000,00	R\$ 1.000.000,00	2,500%	14%	28%
mar/21	7	R\$ 3.000.000,00	R\$ 1.000.000,00	2,500%	14%	41%
abr/21	8	R\$ 4.000.000,00	R\$ 1.000.000,00	2,500%	14%	55%
mai/21	9	R\$ 5.000.000,00	R\$ 1.000.000,00	2,500%	14%	69%
jun/21	10	R\$ 6.000.000,00	R\$ 1.000.000,00	2,500%	14%	83%
jul/21	11	R\$ 7.253.183,38	R\$ 1.253.183,38	3,133%	17%	100%

BAMBU EMPREENDIMENTO 4 – Condomínio Bambu Endereço: 32.310 Matrícula: Av. Atlântica, 610, Praia Grande, Ubatuba/SP Cartório de Registro de Imóveis: 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ubatuba Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários? Não Uso dos Recursos: Construção						
MÊS	PERÍODO	VALOR ACUMULADO	VALOR TOTAL MENSAL	PERCENTUAL SOBRE EMISSÃO	PERCENTUAL MENSAL	PERCENTUAL MENSAL ACUMULADO
set/20	1	R\$ -		0,000%	0%	0%

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 30ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em celebrado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário.

out/20	2	R\$ -		0,000%	0%	0%
nov/20	3	R\$ -		0,000%	0%	0%
dez/20	4	R\$ -		0,000%	0%	0%
jan/21	5	R\$ 600.000,00	R\$ 600.000,00	1,500%	8%	8%
fev/21	6	R\$ 1.200.000,00	R\$ 600.000,00	1,500%	8%	15%
mar/21	7	R\$ 1.800.000,00	R\$ 600.000,00	1,500%	8%	23%
abr/21	8	R\$ 2.400.000,00	R\$ 600.000,00	1,500%	8%	31%
mai/21	9	R\$ 3.000.000,00	R\$ 600.000,00	1,500%	8%	38%
jun/21	10	R\$ 3.600.000,00	R\$ 600.000,00	1,500%	8%	46%
jul/21	11	R\$ 4.200.000,00	R\$ 600.000,00	1,500%	8%	54%
ago/21	12	R\$ 4.800.000,00	R\$ 600.000,00	1,500%	8%	62%
set/21	13	R\$ 5.400.000,00	R\$ 600.000,00	1,500%	8%	69%
out/21	14	R\$ 6.000.000,00	R\$ 600.000,00	1,500%	8%	77%
nov/21	15	R\$ 6.600.000,00	R\$ 600.000,00	1,500%	8%	85%
dez/21	16	R\$ 7.200.000,00	R\$ 600.000,00	1,500%	8%	92%
jan/22	17	R\$ 7.800.000,00	R\$ 600.000,00	1,500%	8%	100%

TAMBURU

EMPREENHIMENTO 5 – Residencial Tamburu

Endereço: Travessa Tamburutacas, Enseada, Ubatuba/SP

Matrículas: 1.022 / 17.187 / 1.021 / 8.214 / 54.330 / 33.217 / 50.843

Cartório de Registro de Imóveis: 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ubatuba

Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários? Não

Uso dos Recursos: Construção

MÊS	PERÍODO	VALOR ACUMULADO	VALOR TOTAL MENSAL	PERCENTUAL SOBRE EMISSÃO	PERCENTUAL MENSAL	PERCENTUAL MENSAL ACUMULADO
-----	---------	-----------------	--------------------	--------------------------	-------------------	-----------------------------

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 30ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado e celebrado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário.

set/ 20	1	R\$ -		0,000%	0%	0%
out/ 20	2	R\$ -		0,000%	0%	0%
nov/ 20	3	R\$ -		0,000%	0%	0%
dez/ 20	4	R\$ 800.000,00	R\$ 800.000,00	2,000%	17%	17%
jan/ 21	5	R\$ 1.100.000,00	R\$ 300.000,00	0,750%	6%	23%
fev/ 21	6	R\$ 1.400.000,00	R\$ 300.000,00	0,750%	6%	30%
mar/ 21	7	R\$ 1.700.000,00	R\$ 300.000,00	0,750%	6%	36%
abr/ 21	8	R\$ 2.000.000,00	R\$ 300.000,00	0,750%	6%	43%
mai/ 21	9	R\$ 2.300.000,00	R\$ 300.000,00	0,750%	6%	49%
jun/ 21	10	R\$ 2.600.000,00	R\$ 300.000,00	0,750%	6%	55%
jul/2 1	11	R\$ 2.900.000,00	R\$ 300.000,00	0,750%	6%	62%
ago/ 21	12	R\$ 3.200.000,00	R\$ 300.000,00	0,750%	6%	68%
set/ 21	13	R\$ 3.500.000,00	R\$ 300.000,00	0,750%	6%	74%
out/ 21	14	R\$ 3.800.000,00	R\$ 300.000,00	0,750%	6%	81%
nov/ 21	15	R\$ 4.100.000,00	R\$ 300.000,00	0,750%	6%	87%
dez/ 21	16	R\$ 4.400.000,00	R\$ 300.000,00	0,750%	6%	94%
jan/ 22	17	R\$ 4.700.000,00	R\$ 300.000,00	0,750%	6%	100%

Waterfront

Endereço: Av. Plínio França, 0, Saco da Ribeira, Ubatuba/SP

Matrículas: 33.254

Cartório de Registro de Imóveis: 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ubatuba

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 30ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em celebrado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário.

Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários? Não						
Uso dos Recursos: construção						
MÊS	PERIODO	VALOR ACUMULADO	VALOR TOTAL MENSAL	PERCENTUAL SOBRE EMISSÃO	PERCENTUAL MENSAL	PERCENTUAL MENSAL ACUMULADO
set/20	1	R\$ -		0,000%	0%	0%
out/20	2	R\$ -		0,000%	0%	0%
nov/20	3	R\$ -		0,000%	0%	0%
dez/20	4	R\$ -		0,000%	0%	0%
jan/21	5	R\$ -		0,000%	0%	0%
fev/21	6	R\$ -		0,000%	0%	0%
mar/21	7	R\$ -		0,000%	0%	0%
abr/21	8	R\$ 500.000,00	R\$ 500.000,00	1,250%	14%	14%
mai/21	9	R\$ 1.000.000,00	R\$ 500.000,00	1,250%	14%	29%
jun/21	10	R\$ 1.500.000,00	R\$ 500.000,00	1,250%	14%	43%
jul/21	11	R\$ 2.000.000,00	R\$ 500.000,00	1,250%	14%	57%
ago/21	12	R\$ 2.500.000,00	R\$ 500.000,00	1,250%	14%	71%
set/21	13	R\$ 3.000.000,00	R\$ 500.000,00	1,250%	14%	86%
out/21	14	R\$ 3.500.000,00	R\$ 500.000,00	1,250%	14%	100%

CASAS

EMPREENDIMENTO 7 – Terreno Argento

Endereço: Rua Verano Damas, 0, Itaguá, Ubatuba/SP

Matrícula: 41.504

Cartório de Registro de Imóveis: 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ubatuba

Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários? Não

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 30ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em celebrado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário.

Uso dos Recursos: aquisição e construção						
MÊS	PERÍODO	VALOR ACUMULADO	VALOR TOTAL MENSAL	PERCENTUAL SOBRE EMISSÃO	PERCENTUAL MENSAL	PERCENTUAL MENSAL ACUMULADO
set/20	1	R\$ -		0,000%	0%	0%
out/20	2	R\$ -		0,000%	0%	0%
nov/20	3	R\$ 2.000.000,00	R\$ 2.000.000,00	5,000%	80%	80%
dez/20	4	R\$ 2.500.000,00	R\$ 500.000,00	1,250%	20%	100%

L500						
EMPREENHIMENTO 8– Shopping						
Endereço: Rua Milton de Holanda Maia, 61, Itaguá, Ubatuba/SP						
Matrícula: 35.334						
Cartório de Registro de Imóveis: 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ubatuba						
Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários? Não						
Uso dos Recursos: aquisição e construção						
MÊS	PERÍODO	VALOR ACUMULADO	VALOR TOTAL MENSAL	PERCENTUAL SOBRE EMISSÃO	PERCENTUAL MENSAL	PERCENTUAL MENSAL ACUMULADO
set/20	1	R\$ -		0,000%	0%	0%
out/20	2	R\$ 1.000.000,00	R\$ 1.000.000,00	2,500%	100%	100%

Genioli						
EMPREENHIMENTO 9 – Terreno						
Endereço: Av. Plínio França, 264, Saco da Ribeira, Ubatuba/SP						
Matrículas: 888						
Cartório de Registro de Imóveis: 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ubatuba						
Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários? Não						
Uso dos Recursos: construção						

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 30ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em celebrado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário.

MÊS	PERIODO	VALOR ACUMULADO	VALOR TOTAL MENSAL	PERCENTUAL SOBRE EMISSÃO	PERCENTUAL MENSAL	PERCENTUAL MENSAL ACUMULADO
set/20	1	R\$ 1.500.000,00	R\$ 1.500.000,00	3,750%	58%	58%
out/20	2	R\$ 2.500.000,00	R\$ 1.000.000,00	2,500%	39%	97%
nov/20	3	R\$ 2.566.600,46	R\$ 66.600,46	0,167%	3%	100%

L500 Vitorio						
EMPREENHIMENTO 10 – Terreno						
Endereço: Av Leovigildo dias Vieira, 526						
Matrículas: 20.446						
Cartório de Registro de Imóveis: 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ubatuba						
Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários? Não						
Uso dos Recursos: construção						
MÊS	PERIODO	VALOR ACUMULADO	VALOR TOTAL MENSAL	PERCENTUAL SOBRE EMISSÃO	PERCENTUAL MENSAL	PERCENTUAL MENSAL ACUMULADO
set/20	1	R\$ -		0,000%	0%	0%
out/20	2	R\$ 750.000,00	R\$ 750.000,00	1,875%	38%	38%
nov/20	3	R\$ 1.500.000,00	R\$ 750.000,00	1,875%	38%	75%
dez/20	4	R\$ 1.500.000,00		0,000%	0%	75%
jan/21	5	R\$ 2.000.000,00	R\$ 500.000,00	1,250%	25%	100%

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 30ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em celebrado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário.

ANEXO IX - B

EMPREENDIMENTOS REEMBOLSOS

Empreendimento	Valor da Emissão a ser alocado (R\$)	Percentual do valor do Recurso da Emissão (%)
Latitude 23	R\$ 246.230,65	0,62%
EMPREENDIMENTO 1 – Condomínio Latitude 23		
Endereço: na Avenida Leovigildo Dias Vieira, nº 326, bairro Itaguá		
Matrícula: 41.978		
Cartório de Registro de Imóveis: 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ubatuba		
Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários? Não		
Uso dos Recursos: Construção		
Edifício Set Ribeira	R\$ 1.001.841,99	2,50%
EMPREENDIMENTO 2 – Residencial Set Ribeira		
Endereço: Rua Sete Fontes, 270, Saco da Ribeira, Ubatuba/SP		
Matrícula: 50.768		
Cartório de Registro de Imóveis: 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ubatuba		
Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários? Não		
Uso dos Recursos: Construção		
Residencial Fiji	R\$ 1.017.409,18	2,54%
EMPREENDIMENTO 3 – Residencial Fiji		
Endereço: Rua Tibiriça, 133, Praia Grande, Ubatuba/SP		
Matrícula: 40.947		
Cartório de Registro de Imóveis: 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ubatuba		
Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários? Não		
Uso dos Recursos: Construção		
Voga Marine	R\$ 446.445,91	1,12%
EMPREENDIMENTO 4 – Condomínio Voga Residence		

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 30ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em celebrado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário.

Rua Sete Fontes, 245, Saco da Ribeira - Ubatuba/SP (CEP: 11680-000) - Matrícula: 42.381		
Cartório de Registro de Imóveis: 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ubatuba		
Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários? Não		
Uso dos Recursos: Construção		
Reserva DNA	R\$ 60.107,71	0,15%
EMPREENDIMENTO 5 – Condomínio Misto DNA		
Av. Atlântica, 528, Praia Grande - Ubatuba/SP (CEP: 11680-000) - Matrícula: 46.632		
Cartório de Registro de Imóveis: 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ubatuba		
Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários? Não		
Uso dos Recursos: Construção		
Residence Viw Praia Grande	R\$ 403.520,63	1,01%
EMPREENDIMENTO 6 – Residence Viw Praia Grande		
Endereço: Av. Atlântica, 668, Praia Grande, Ubatuba/SP		
Matrícula: 52.414		
Cartório de Registro de Imóveis: 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ubatuba		
Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários? Não		
Uso dos Recursos: Construção		
Condomínio Bambu	R\$ 1.006.775,22	2,52%
Endereço: 32.310		
Matrícula: Av. Atlântica, 610, Praia Grande, Ubatuba/SP		
Cartório de Registro de Imóveis: 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ubatuba		
Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários? Não		
Uso dos Recursos: Construção		
Residencial Tamburu	R\$ 116.257,11	0,29%
Endereço: Travessa Tamburutacas, Enseada, Ubatuba/SP		
Matrículas: 1.022 / 17.187 / 1.021 / 8.214 / 54.330 / 33.217 / 50.843		

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 30ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em celebrado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário.

Cartório de Registro de Imóveis: 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ubatuba		
Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários? Não		
Uso dos Recursos: Construção		

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 30ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em celebrado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário.

ANEXO X

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, cj 202, CEP 01452-000
Cidade / Estado: São Paulo/SP
CNPJ nº: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugenia de Jesus Souza Queiroga
Número do Documento de Identidade: 15461802000-3 SSP/MA
CPF nº: 009.635.843-24

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários
Número da Emissão: 1ª Emissão
Número das Séries: 31ª Série
Emissor: Travessia Securitizadora S.A.
Quantidade: 40.000 (quarenta mil)
Espécie: Nominal e Escritural
Classe: Única
Forma: Os CRI são emitidos de forma nominativa e escritural.

Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 30ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado em celebrado em 25 de agosto de 2020, entre a Travessia Securitizadora S.A., na qualidade de companhia emissora dos CRI e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, na qualidade de agente fiduciário.

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, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 25 de agosto de 2020



VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Marcio Lopes dos Santos Teixeira
RG: 46.804.863-6
CPF: 369.219.408-81

CAROLINE TSUCHIYA SILVA
RG: 30.111.111-11
CPF 381.514.668-20