

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA**

**45ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE**

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA**



**TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**

*Companhia Aberta*

CNPJ nº 26.609.050/0001-64

Créditos Imobiliários devidos por:

**LIFTPLAN EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÃO LTDA.**

---

São Paulo, 26 de janeiro de 2021

## SUMÁRIO

1.	DAS DEFINIÇÕES.....	5
2.	DAS CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	23
3.	DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO E SUA VINCULAÇÃO AOS CRI.....	24
4.	DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI.....	28
5.	DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI 45ª Série .....	34
6.	DA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI 45ª SÉRIE.....	35
7.	DO CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR, DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI .....	35
8.	DA AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA, DO RESGATE ANTECIPADO E DO VENCIMENTO ANTECIPADO DOS CRI .....	38
9.	DAS GARANTIAS.....	45
10.	DA ORDEM DE PRIORIDADE DE PAGAMENTOS .....	47
11.	DAS DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA.....	50
12.	DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO.....	52
13.	DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E DAS DESPESAS.....	53
14.	DO AGENTE FIDUCIÁRIO .....	59
15.	DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....	70
16.	DA ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CRI.....	73
17.	DA PUBLICIDADE .....	77
18.	DO REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.....	77
19.	DAS COMUNICAÇÕES.....	77
20.	DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO .....	79
21.	DOS FATORES DE RISCO .....	82
22.	DAS DISPOSIÇÕES GERAIS .....	99
23.	DO FORO .....	100

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 45ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**

Pelo presente instrumento particular,

**TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**, companhia com registro na Comissão de Valores Mobiliários – CVM, com sede na Rua Bandeira Paulista, 600, cj. 44, sala 01, Itaim Bibi, CEP 04532-001, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“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.**, sociedade com sede na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º Andar Pinheiros, CEP: 05425-020, São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Agente Fiduciário”);

**LIFTPLAN EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÃO LTDA.**, sociedade com sede na Avenida Professor João Fiúsa, nº 1.901, sala 501, Jardim Canadá, CEP 14.024-250, no Município de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 72.896.442/0001-79, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Devedora” ou “Liftplan”);

**ANTONIO NICODEMO**, brasileiro, casado com LEONOR DOS SANTOS NICODEMO, abaixo qualificada, em 14 de novembro de 1969, sob o regime da comunhão universal de bens, empresário, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 00957920490, emitida pelo DETRAN-SP, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas (“CPF”) sob o nº 358.053.748-20, residente e domiciliado na Praça Doutor Fernando Jorge Roselino, nº 112, Jardim Botânico, CEP 14.021-646, no Município de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo (“Antonio”);

**ANA CAROLINA NICODEMO**, brasileira, solteira, empresária, portadora da Cédula de Identidade nº 44.964.197-1, emitida pelo IIRGD-SP, inscrita no CPF sob o nº 447.103.148-10, residente e domiciliada na Rua Ademar Balbo, nº 1.780, Quinta da Primavera, CEP 14.022-105, no Município de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo (“Ana Carolina”); e

**MOISÉS NICODEMO**, brasileiro, casado com FABIANA GASTALDI NICODEMO, abaixo qualificada, em 2 de dezembro de 1995, sob o regime da comunhão parcial de bens, empresário, portador da Cédula de Identidade nº 29.025.128-X, emitida pelo IIRGD-SP, inscrito no CPF sob o nº 265.457.298-61, domiciliado na Avenida Professor João Fiúsa, nº 1.901, sala 501, Jardim Canadá, CEP 14.024-250, no Município de

Ribeirão Preto, Estado de São Paulo (“Moisés”, se referido individualmente, e “Avalistas”, quando referido em conjunto com Antonio e Ana Carolina);

e, ainda, na qualidade de intervenientes anuentes,

**LEONOR DOS SANTOS NICODEMO**, brasileira, casada com Antonio, em 14 de novembro de 1969, sob o regime da comunhão universal de bens, do lar, portadora da Cédula de Identidade nº 12.687.114, emitida pela SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 214.209.298-52, residente e domiciliada na Praça Doutor Fernando Jorge Roselino, nº 112, Jardim Botânico, CEP 14.021-646, no Município de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo (“Leonor”); e

**FABIANA GASTALDI NICODEMO**, brasileira, casada com Moisés, em 2 de dezembro de 1995, sob o regime da comunhão parcial de bens, advogada, portadora da Cédula de Identidade nº 24.158.785, emitida pela SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 265.374.468-64, domiciliada na Avenida Professor João Fiúsa, nº 1.901, sala 501, Jardim Canadá, CEP 14.024-250, no Município de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo (“Fabiana”, quando referida individualmente, e “Intervenientes Anuentes”, quando referida em conjunto com Leonor).

Emissora, Agente Fiduciário, Devedora Avalistas e Intervenientes Anuentes doravante denominados, em conjunto, como “Partes” e, individualmente, como “Parte”, firmam o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 45ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A.* (“Termo de Securitização” ou “Termo de Securitização – CRI 45ª Série”), de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, para vincular o Crédito Imobiliário representado pela CCI – CRI 45ª Série (conforme adiante definido) aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 45ª série da 1ª emissão da Emissora, de acordo com as seguintes cláusulas e condições.

Conforme deliberado em assembleia geral de titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 10ª Série (“CRI Seniores”) e da 11ª Série (“CRI Subordinado”) da 1ª Emissão da Travessia Securitizadora S.A. realizada em 9 de novembro de 2020 (“AGT CRI 10S e 11S”), foi autorizada a emissão de nova Cédula de Crédito Bancário pela Devedora em favor da Família Paulista Companhia Hipotecária (“FAPA”), avalizada pelos Avalistas, para custeio do término de obra no valor total de até 13.000.000,00 (treze milhões de reais), com desembolso inicial previsto de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) (“CCB – CRI 45ª Série”), sendo certo que referida CCB – CRI 45ª Série foi cedida e endossada em favor da Emissora, previamente a seu desembolso, que por sua vez emitiu Cédula de Crédito Imobiliário representativa dos créditos

imobiliários decorrentes da CCB – CRI 45ª Série e os vinculou, por meio do presente instrumento aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 45ª Série de sua 1ª Emissão (“CRI 45ª Série”). Os CRI 45ª Série serão subordinados nos pagamentos oriundos da excussão das garantias, quando comparados aos CRI Seniores. Adicionalmente, os CRI 45ª Série possuirão prioridade de pagamento na excussão das garantias, quando comparado aos CRI Subordinados. Os CRI 45ª Série contarão com compartilhamento de garantias dos CRI Seniores e dos CRI Subordinados, de forma que os documentos dos CRI Seniores e dos CRI Subordinados foram aditados em 26 de janeiro de 2021 para refletir (a) o compartilhamento de garantias entre as 3 (três) séries, (b) a nova curva de pagamentos, e (c) a atualização das características dos Bens Dados em Pagamento (conforme abaixo definidos), cuja fração cedida fiduciariamente foi alterada de 50% (cinquenta por cento) para 100% (cem por cento).

## 1. DAS DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins deste Termo de Securitização, as expressões a seguir, no singular ou no plural, quando iniciadas em letras maiúsculas, terão os significados que lhes são atribuídos abaixo, sem prejuízo de outros termos definidos no corpo do presente Termo de Securitização.

“Agente Fiduciário”	Significa a <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.</b> , acima qualificada.
“Afiladas”	Significa, em relação a uma pessoa jurídica, quaisquer entidades que sejam, direta ou indiretamente, controladoras, controladas, coligadas ou estejam sob controle comum da pessoa jurídica.
“ANBIMA”	Significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
“Aplicações Financeiras”	Significam títulos públicos de emissão do Governo Federal, desde que tais investimentos apresentem liquidez diária e baixo risco, nos quais os recursos depositados na Conta Centralizadora poderão ser aplicados, ao critério exclusivo da Emissora.
“Assembleias” ou “Assembleias de Titulares de CRI”	A assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da cláusula décima sexta deste Termo de Securitização.

“Avalistas”	Significam, quando referidos em conjunto, Antonio; Ana Carolina; e Moisés.
“B3”	Significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento Cetip UTVM, instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
“Banco Liquidante”	Significa o Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI.
“Cascata de Pagamentos Extraordinária”	Significa a ordem de prioridade de pagamentos dos CRI, prevista no item 10.2 abaixo.
“Cascata de Pagamentos Ordinária”	Significa a ordem de prioridade de pagamentos dos CRI, prevista no item 10.1 abaixo.
“Cascata(s) de Pagamentos”	Significa, no plural, a Cascata de Pagamentos Ordinária e a Cascata de Pagamentos Extraordinária, quando mencionadas em conjunto, e, no singular, qualquer das Cascatas de Pagamento, indistintamente.
“CCB”	Significa a CCB - CRI 45ª Série e a CCB - CRI Seniores e CRI Subordinados, quando em conjunto.
“CCB - CRI 45ª Série”	Significa a Cédula de Crédito Bancário nº FP2601/21, no valor de R\$ 13.000.000,00 (treze milhões de reais), emitida pela Devedora, em 26 de janeiro de 2021, em favor da FAPA, avalizada pelos Avalistas.
“CCB - CRI Seniores e CRI Subordinados”	Significa a Cédula de Crédito Bancário nº FP3107/19, no valor de R\$ 28.500.000,00 (vinte e oito milhões e quinhentos mil reais), emitida pela Devedora em 31 de julho de 2019, em favor da FAPA, avalizada pelos Avalistas.

“CCP”	Significa a CCI – CRI 45ª Série e a CCI – CRI Seniores e CRI Subordinados, quando em conjunto.
“CCI - CRI 45ª Série”	Significa a cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural, representando a totalidade do Crédito Imobiliário CCB - CRI 45ª Série, emitida pela Securitizadora em 26 de janeiro de 2021, de acordo com as disposições da Lei nº 10.931/04 e da Escritura de Emissão - CRI 45ª Série.
“CCI - CRI Seniores e CRI Subordinados”	Significa a cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural, representando a totalidade do Crédito Imobiliário, emitida pela FAPA em 31 de julho de 2019, de acordo com as disposições da Lei nº 10.931/04 e da Escritura de Emissão - CRI Sênior e CRI Subordinado.
“Cedente” ou “FAPA”	Significa a Família Paulista Companhia Hipotecária, instituição financeira com sede na Rua João Pessoa, nº 61 / 63, CEP 11.013-903, no Município de Santos, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 53.146.221/0001-39.
“CETIP21”:	CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 – Segmento Cetip UTVM;
“CMN”:	O Conselho Monetário Nacional;
“CNPJ”:	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
“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;
“Código Civil”	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
“Código de Processo Civil”	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.

“COFINS”:	A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;
“Condições Precedentes da Primeira Parcela”	Significam as condições precedentes do pagamento da primeira parcela do Preço de Aquisição do Crédito Imobiliário – CRI 45ª Série, descritas no item 3.6.1 abaixo.
“Condições Precedentes Subsequentes”	Significam as condições precedentes do pagamento das parcelas subsequentes do Preço de Aquisição do Crédito Imobiliário – CRI 45ª Série, descritas no item 3.6.2 abaixo.
“Conta Centralizadora”	Significam a Conta Centralizadora CRI Seniores e CRI Subordinados e Conta Centralizadora CRI 45ª Série, quando referidas em conjunto.
“Conta Centralizadora CRI Seniores e CRI Subordinados”	Significa a conta bancária de titularidade da Securitizadora, vertida ao Patrimônio Separado, mantida na agência nº 8499 do Itaú Unibanco S.A., sob o nº 30.297 -7, que é destinada ao pagamento dos CRI Seniores, dos CRI 45ª Série, e dos CRI Subordinados, conforme Cascatas de Pagamentos.
“Conta Centralizadora CRI 45ª Série”	Significa a conta bancária de titularidade da Securitizadora, vertida ao Patrimônio Separado, mantida na agência nº 8499 do Itaú Unibanco S.A., sob o nº 31990-6, que é destinada ao pagamento dos CRI Seniores, dos CRI 45ª Série, e dos CRI Subordinados, conforme Cascatas de Pagamentos.
“Conta de Livre Movimento”	Significa a conta bancária de livre movimento de titularidade da Devedora, mantida na agência nº 0825 do Banco Bradesco S.A., sob o nº 2685-9.
“Contrato de Alienação Fiduciária”	Significa o <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças</i> , firmado em 31 de julho de 2019 entre a Securitizadora, a Devedora e os Avalistas, e aditado em 26 de janeiro de 2021, com a finalidade de garantir as Obrigações Garantidas dos CRI Seniores, CRI 45ª Série e CRI Subordinados, observada a ordem de pagamento prevista nas Cascatas de Pagamentos.



“Contrato de Cessão – CCI CRI 45ª Série”	Significa o <i>Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Crédito Imobiliário e Outras Avenças</i> , firmado em 26 de janeiro de 2021, entre a Cedente, a Securitizadora, a Devedora e os Avalistas.
“Contrato de Cessão – CCI CRI Seniores e CRI Subordinados”	Significa o <i>Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Crédito Imobiliário e Outras Avenças</i> , firmado em 31 de julho de 2019, entre a Cedente, a Securitizadora, a Devedora e os Avalistas.
“Contrato de Cessão Fiduciária”	Significa o <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças</i> , firmado em 31 de julho de 2019, entre a Securitizadora, a Devedora e os Avalistas, e aditado em 26 de janeiro de 2021.
“Contrato de Distribuição – CRI 45ª Série”	Significa o <i>Instrumento Particular de Coordenação, Colocação e Distribuição, com Esforços Restritos de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 45ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., sob o Regime de Melhores Esforços</i> , firmado em 26 de janeiro de 2021, entre a Securitizadora, o Coordenador da Oferta, a Devedora e os Avalistas.
“Contrato de Distribuição – CRI Seniores e CRI Subordinados”	Significa o <i>Instrumento Particular de Coordenação, Colocação e Distribuição, com Esforços Restritos de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 10ª e 11ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., sob o Regime de Melhores Esforços</i> , firmado em 31 de julho de 2019 entre a Securitizadora, o Coordenador da Oferta, a Devedora e os Avalistas.
“Coordenador da Oferta dos CRI 45ª Série”	Significa a Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º Andar, Itaim Bibi, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.534-000, inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13.
“Crédito Imobiliário – CRI 45ª Série”	Significa 100% (cem por cento) do valor de principal desembolsado ou que vier a ser desembolsado nos termos da CCB - CRI 45ª Série, acrescido dos respectivos juros remuneratórios e dos demais encargos previstos na CCB - CRI 45ª Série ou na lei, bem como todos e quaisquer

outros valores devidos ou que venham a ser devidos pela Devedora ou pelos Avalistas, por força da CCB - CRI 45ª Série, incluindo 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 CCB - CRI 45ª Série.

“CRI”	Significam os CRI 45ª Série.
“CRI em Circulação”, para fins de quórum	Significam todos os CRI em circulação no mercado, ou seja, a totalidade dos CRI, menos aqueles pertencentes à Emissora, à Devedora, aos Avalistas e/ou às suas respectivas Partes Relacionadas.
“CRI 45ª Série”	Significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 45ª série da 1ª emissão da Securitizadora, lastreados no Crédito Imobiliário - CRI 45ª Série, emitidos em conformidade com as disposições da Lei nº 9.514/97 e deste Termo de Securitização – CRI 45ª Série.
“CRI Seniores”	Significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 10ª série da 1ª emissão da Securitizadora, lastreados no Crédito Imobiliário – CRI Sênior e Subordinado, emitidos em conformidade com as disposições da Lei nº 9.514/97 e do Termo de Securitização – CRI Seniores e CRI Subordinados.
“CRI Subordinados”	Significam os CRI da 11ª série da 1ª emissão da Securitizadora lastreados no Crédito Imobiliário – CRI Sênior e Subordinado, emitidos em conformidade com as disposições da Lei nº 9.514/97 e do Termo de Securitização – CRI Seniores e CRI Subordinados. Os CRI Subordinados recebem Juros Remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente devidos de acordo com as Cascatas de Pagamentos.
“CVM”	Significa a Comissão de Valores Mobiliários, autarquia federal vinculada ao Ministério da Economia.

“Data de Emissão”	Significa a data de emissão dos CRI 45ª Série, correspondente ao dia 26 de janeiro de 2021.
“Data de Emissão da CCI – CRI 45ª Série”:	A data de emissão da CCI – CRI 45ª Série é 26 de janeiro de 2021;
“Datas de Integralização”:	A(s) data(s) em que os CRI serão integralizados;
“Data da Primeira Integralização”	Significa a data em que, de fato, ocorrer a primeira integralização dos CRI 45ª Série no âmbito da Oferta. A primeira integralização dos CRI somente poderá ser realizada após a verificação das Condições Precedentes da Primeira Parcela, cumulativamente, observadas ainda as regras de distribuição pública de valores mobiliários, com esforços restritos de distribuição, previstas na Instrução CVM 476/09.
“Datas de Vencimento”	Significa quando em conjunto, Data(s) de Vencimento CRI 45ª Série e Data(s) de Vencimento CRI Seniores e CRI Subordinados.
“Data(s) de Vencimento CRI 45ª Série”	Significa toda data em que for devido um pagamento de parcela de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado ou de Juros Remuneratórios dos CRI 45ª Série, conforme previsto na Tabela de Pagamentos.
“Data(s) de Vencimento CRI Seniores e CRI Subordinados”	Significa toda data em que for devido um pagamento de parcela de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado ou de Juros Remuneratórios dos CRI Seniores e CRI Subordinados, conforme previsto na Tabela de Pagamentos.
“Data de Vencimento Final”	A data de vencimento final dos CRI 45ª Série, qual seja, 10 de agosto de 2023
“Despesas”	Significam todas e quaisquer despesas descritas no item 13 deste Termo de Securitização – CRI 45ª Série.
“Dia Útil”	Significa qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

“Direitos Creditórios”

Significam todos os recebíveis decorrentes das Promessas de Compra e Venda, vincendos a partir de 31 de julho de 2019, nos termos das quais os Devedores estão obrigados, de forma irrevogável e irretroatável, a realizar o pagamento do preço de aquisição das Unidades, seja em moeda corrente nacional, em bens, direitos ou serviços, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos e atualizado monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nas respectivas Promessas de Compra e Venda, na periodicidade ali estabelecida, bem como a arcar com todos e quaisquer outros valores devidos por força das Promessas de Compra e Venda, incluindo os acessórios, tais como juros, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nas Promessas de Compra e Venda, líquidos das despesas de corretagem e outras despesas de venda das Unidades. Os Direitos Creditórios encontram-se descritos e caracterizados no Contrato de Cessão Fiduciária e foram cedidos fiduciariamente à Emissora nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária e vinculados ao Patrimônio Separado.

“Direitos Creditórios Sujeitos a Recompra”

Significam todos os recebíveis decorrentes das Promessas de Compra e Venda descritos e caracterizados no Anexo VI do Contrato de Cessão Fiduciária, que foram descontados pela Devedora antes de 31 de julho de 2019 junto aos seus parceiros comerciais: Banco Bradesco S.A., de acordo com os termos e condições previstos no Borderô – Desconto de Duplicatas, Bradesco Net Empresa; e Red S/A, de acordo com os termos e condições previstos no Contrato de Cessão de Direitos Creditórios e Outras Avenças nº 562242.

“Direitos Creditórios da Venda dos Bens Dados em Pagamento”

Significa 100% (cem por cento) dos recebíveis decorrentes das vendas futuras dos bens que foram dados em pagamento à Devedora pelos respectivos adquirentes das Unidades vendidas, descritos no Anexo VII do Contrato de Cessão Fiduciária, líquidos das despesas de corretagem e demais despesas de venda desses bens, cedidos pela Devedora, fiduciariamente à Emissora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.

“Documentos da Operação”

Significam, quando referidos em conjunto, os contratos que integram a Operação e que devem ser lidos e interpretados em conjunto para o correto entendimento da Operação e das obrigações assumidas pelos participantes da mesma, a saber: (i) a CCB – CRI Seniores e CRI Subordinados; (ii) a Escritura de Emissão – CRI Seniores e CRI Subordinados; (iii) a CCB – CRI 45ª Série; (iv) a Escritura de Emissão – CRI 45ª Série; (v) o Contrato de Cessão Fiduciária; (vi) o Contrato de Alienação Fiduciária; (vii) o Contrato de Cessão – CRI Seniores e CRI Subordinados; (viii) o Contrato de Cessão – CRI 45ª Série (ix) o Termo de Securitização – CRI Seniores e CRI Subordinados; (x) este Termo de Securitização – CRI 45ª Série; (xi) o Contrato de Distribuição – CRI Seniores e CRI Subordinados; (xi) o Contrato de Distribuição – CRI 45ª Série; e (viii) os boletins de subscrição dos CRI, incluindo seus eventuais aditamentos, quando mencionados em conjunto.

“Emissão”

Significa a presente emissão dos CRI 45ª Série, que constitui a 45ª série da 1ª emissão da Emissora.

“Empreendimento”

Significa o empreendimento imobiliário residencial plurifamiliar vertical denominado “*Condomínio Residencial Parque Asas do Sul*”, constituído de 2 (duas) torres edificadas, totalizando 160 (cento e sessenta) apartamentos, localizado na Via Antonio Perna, nº 648, Distrito de Bonfim Paulista, no Município de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, no terreno matriculado sob o nº 155.339, no 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, cujo memorial de incorporação encontra-se devidamente registrado, nos termos do R.5/155339, de 30 de junho de 2015, e cuja afetação de patrimônio encontra-se devidamente averbada no termos da AV.6/155339, de 20 de novembro de 2017.

“Empresa de Medição”

Significa a D2 Engenheiros Associados Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 22.357.900/0001-23, ou outra empresa que expressamente seja aceita pela Securitizadora, contratada pela Devedora para elaboração dos relatórios de medição das obras do Empreendimento, conforme previsto nos Documentos da Operação.

“Escriturador”	Significa a Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira, com sede na Cidade São Paulo, Estado São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º Andar A (Parte), inscrita no CNPJ sob nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI.
“Escritura de Emissão – CRI 45ª Série”	Significa o <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural</i> , firmado em 26 de janeiro de 2021 entre a Securitizadora a Instituição Custodiante, a Devedora e os Avalistas.
“Escritura de Emissão – CRI Seniores e Subordinados”	Significa a <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural</i> , firmado em 31 de julho de 2019 entre a FAPA na qualidade de emissora da CCI, a Instituição Custodiante, a Devedora e os Avalistas.
“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”	Significam os Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado descritos no item 15.1 abaixo.
“Eventos de Vencimento Antecipado”	Significam os Eventos de Vencimento Antecipado descritos no item 8.5 abaixo ou, ainda, de outros Eventos de Vencimento Antecipado expressamente definidos nos Documentos da Operação ou em lei.
“Fundo de Despesas”	Significa o Fundo de Despesas CRI 45ª Série e o Fundo de Despesas CRI Seniores e CRI Subordinados, quando em conjunto. O Fundo de Despesas deverá ser recomposto pela Devedora, caso fique abaixo do Valor Mínimo do Fundo de Despesas.
“Fundo de Despesas CRI 45ª Série”	Significa o fundo destinado para arcar com as Despesas dos CRI 45ª Série, no valor inicial de R\$ 324.000,00 (trezentos e vinte e quatro mil reais), que deverá ser depositado na Conta Centralizadora - CRI 45ª Série por conta e ordem da Devedora, nos termos da CCB – CRI 45ª Série e do Contrato de Cessão – CRI 45ª Série, e cujo valor mínimo (“ <u>Valor Mínimo do Fundo de Despesas</u> ”) deverá ser mantido na Conta Centralizadora – CRI 45ª Série até a liquidação integral das Obrigações Garantidas.

“Fundo de Despesas CRI Seniores e CRI Subordinados”

Significa o fundo de despesas, conforme previsto no Termo de Securitização – CRI Seniores e CRI 45ª Série, destinado para arcar com as despesas dos CRI Seniores e CRI 45ª Série, que deverá ser mantido na Conta Centralizadora, conforme previsto no Termo de Securitização - CRI Seniores e CRI Subordinados.

“Fundo de Obras”

Significa o fundo mantido na Emissora destinado para o custeio das obras do Empreendimento, composto conforme descrito no Termo de Securitização - CRI Seniores e CRI Subordinados, e pelo valor de R\$ 4.650.000,00 (quatro milhões e seiscientos e cinquenta mil reais), que deverá ser depositado na Conta Centralizadora – CRI 45ª Série por conta e ordem da Devedora, nos termos da CCB – CRI 45ª Série e do Contrato de Cessão – CRI 45ª Série.

“Fundo de Liquidez”

Significa o fundo destinado a garantir o pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI Seniores nas Datas de Vencimento, atualmente retido conforme Termo de Securitização - CRI Seniores e CRI Subordinados. O Fundo de Liquidez não será objeto de recomposição pela Devedora.

“Garantias”

Significam, quando referidas em conjunto, todas as garantias que foram constituídas ou que serão constituídas e aperfeiçoadas em benefício da Emissora, com o propósito de assegurar o pagamento do Crédito Imobiliário – CRI Seniores e CRI Subordinados e do Crédito Imobiliário – CRI 45ª Série, compartilhadas em garantia da totalidade das Obrigações Garantidas, quais sejam: (i) o aval outorgado pelos Avalistas; (ii) cessão fiduciária dos Direitos Creditórios decorrentes das Promessas de Compra e Venda, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) promessa de cessão fiduciária (a) de recebíveis decorrentes das vendas futuras das Unidades que venham a ser realizadas; (b) dos Direitos Creditórios Sujeitos a Recompra e (c) dos Direitos Creditórios da Venda dos Bens Dados em Pagamento, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária; e (iv) alienação fiduciária do Imóvel e das Unidades, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária. As garantias mencionadas nos itens “ii”, “iii” e “iv” acima deverão ser destinados pela Securitizadora, obrigatoriamente, conforme a seguinte

prioridade de pagamentos: (a) despesas dos CRI incorridas e não pagas, inclusive àquelas relacionadas à excussão das Garantias; (b) reembolso de despesas que tenham sido adiantadas pelos titulares de CRI, conforme o caso; (c) quitação integral dos CRI Seniores; (d) quitação integral dos CRI 45ª Série; (e) quitação integral dos CRI Subordinados.

“IGPM”	Significa o Índice Geral de Preços ao Mercado apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.
“Imóvel”	Significa o imóvel localizado na Via Antonio Perna, nº 648, Distrito de Bonfim Paulista, no Município de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, descrito e caracterizado na matrícula nº 155.339, do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, no qual está sendo incorporado o Empreendimento.
“Inadimplência Máxima”	Além da Razão Mínima, até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, a qualquer momento e independentemente do devido cumprimento das demais obrigações da Devedora sob a CCB – CRI Seniores e CRI Subordinados e sob a CCB – CRI 45ª Série, deverá se observar, como índice mínimo das Garantias, inexistência de Direitos Creditórios com atraso superior a 90 (noventa) dias, em volume igual ou superior a 30% (trinta por cento) do total de Direitos Creditórios, exceto se referido atraso se tratar de atraso de obra, levando-se em consideração os valores dos saldos remanescentes de cada contrato, e não somente os valores das parcelas em atraso.
“Instituição Custodiante”	Significa a <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , conforme qualificada acima.
“Instrução CVM 400/03”	A Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
“Instrução CVM 414/04”	A Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.



“Instrução CVM 476/09”	A Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
“Instrução CVM 539/13”	A Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
“Instrução CVM 583/16”	A Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada.
“Investidores Qualificados”	Os investidores definidos nos termos do artigo 9º-B da Instrução CVM 539/13.
“Investidores Profissionais”	Os investidores definidos nos termos do artigo 9º-A da Instrução CVM 539/13.
“IPCA”	Significa o Índice de Preços ao Consumidor – Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
“Juros Remuneratórios”	Significam os Juros Remuneratórios dos CRI Seniores e/ou os Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados e/ou os Juros Remuneratórios dos CRI 45ª Série, quando referidos indistintamente.
“Juros Remuneratórios dos CRI 45ª Série”	Significa os juros remuneratórios dos CRI 45ª Série, calculados conforme este Termo de Securitização – CRI 45ª Série, à taxa de 15% (quinze por cento) ao ano base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos.
“Juros Remuneratórios dos CRI Seniores”	Significa os juros remuneratórios dos CRI Seniores, calculados conforme Termo de Securitização – CRI Seniores e CRI Subordinados, à taxa de 8,50% (oito inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos.
“Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados”	Significa os juros remuneratórios dos CRI Subordinados, calculados conforme Termo de Securitização – CRI Seniores e CRI Subordinados, à taxa de 15,00% (quinze por cento) ao ano base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos.

“Leis Anticorrupção”	A Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, a <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i> e o <i>UK Bribery Act 2010</i> .
“Lei nº 6.385/76”	A Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“Lei nº 6.404/76”	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“Lei nº 8.981/95”	A Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
“Lei nº 9.514/97”	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
“Lei nº 10.931/04”	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
“Lei nº 11.033/04”	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
“MDA”:	MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 – Segmento Cetip UTMV;
“Montante Mínimo”	A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI - 45ª Série, desde que haja a colocação de CRI 45ª Série no montante de, no mínimo, R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais).
“Obrigações Garantidas”	Significam as Obrigações Garantidas – CRI 45ª Série e as Obrigações Garantidas – CRI Seniores e Subordinados, quando em conjunto.
“Obrigações Garantidas – CRI 45ª Série”	Significam todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas à CCB – CRI 45ª Série, ao Crédito Imobiliário – CRI 45ª Série, à CCI – CRI 45ª Série e/ou aos demais Documentos da Operação, o que inclui, mas não se limita a, custas e despesas recorrentes (inclusive as Despesas), além de custas devidas para cobrança das obrigações oriundas ou relacionadas ao Crédito Imobiliário – CRI 45ª Série e/ou decorrentes ou previstas nos Documentos da Operação e/ou para a excussão das

Garantias, incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais, além de tributos e outros.

“Obrigações Garantidas – CRI Seniores e CRI Subordinados”

Significam todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas à CCB – CRI Seniores e CRI Subordinados, ao Crédito Imobiliário – CRI Seniores e CRI Subordinados, à CCI – CRI Seniores e CRI Subordinados e/ou aos demais Documentos da Operação, o que inclui, mas não se limita a, custas e despesas recorrentes (inclusive as Despesas), além de custas devidas para cobrança das obrigações oriundas ou relacionadas ao Crédito Imobiliário – CRI Seniores e CRI Subordinados e/ou decorrentes ou previstas nos Documentos da Operação e/ou para a excussão das Garantias, incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais, além de tributos e outros.

“Oferta”

Significa a oferta pública dos CRI - 45ª Série, a ser realizada pelo Coordenador da Oferta dos CRI 45ª Série, em regime de melhores esforços, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476/09.

“Operação”

Significa a operação de crédito estruturada, contratada nos termos dos Documentos da Operação, que culmina com a emissão e distribuição dos CRI 45ª Série à investidores interessados em adquiri-los, nos termos da Oferta.

“Orçamento de Obras Remanescente”

Significa o orçamento de conclusão de obras do empreendimento que consta no Anexo IX deste Termo

“Primeira Integralização”

Significa a primeira integralização dos CRI a serem subscritos e integralizados na Primeira Data de Integralização.

“Partes Relacionadas”

Significa, em relação a uma pessoa jurídica, os seus controladores, controladas, coligadas e/ou entidades sob controle comum, bem como

os respectivos administradores ou sócios destas entidades e os seus respectivos cônjuges e parentes de até 3º grau.

“Patrimônio Separado”

O patrimônio separado vinculado aos CRI 45ª Série constituído por força do Regime Fiduciário, nos termos da Lei nº 9.514/97, formado pelo Crédito Imobiliário – CRI 45ª Série, pela CCB – CRI 45ª Série, pela CCI – CRI 45ª Série, pelas Garantias, pela Conta Centralizadora e por todos os recursos nela depositados, incluindo o Fundo de Obra, o Fundo de Liquidez e o Fundo de Despesas, que é destacado do patrimônio comum da Securitizadora, destinando-se exclusivamente à liquidação dos CRI, de forma integral e consolidada, respeitadas as Cascatas de Pagamentos, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, conforme estabelecido no artigo 11 da Lei nº 9.514/97.

“Período de Capitalização”

Significa o período compreendido entre a Data da Primeira Integralização, inclusive, e a primeira Data de Vencimento do pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI 45ª Série, descrita na Tabela de Pagamentos, exclusive, bem como os períodos compreendidos entre quaisquer Datas de Vencimento do pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI 45ª Série, inclusive, e as Datas de Vencimento do pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI 45ª Série imediatamente subsequentes, exclusive.

“Preço de Aquisição do Crédito Imobiliário – CRI 45ª Série”

Significa o valor de até R\$ 13.000.000,00 (treze milhões de reais) que será pago pela Emissora à Cedente pela aquisição dos Créditos Imobiliários – CRI 45ª Série, em uma ou mais parcelas, após o advento das Condições Precedentes da Primeira Parcela e das Condições Precedentes Subsequentes, observados os termos e condições previstos no Contrato de Cessão – CRI 45ª Série e neste Termo de Securitização – CRI 45ª Série. O Preço de Aquisição do Crédito Imobiliário – CRI 45ª Série encontra-se detalhado no Anexo VIII, abaixo.

“Promessa(s) de Compra e Venda”

Significam os instrumentos de promessa de compra e venda das Unidades, firmados com os respectivos adquirentes das Unidades, que

se encontram descritos e caracterizados no Contrato de Cessão Fiduciária.

“Razão Mínima”

Além da Inadimplência Máxima, até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, a qualquer momento e independentemente do devido cumprimento das demais obrigações da Devedora sob a CCB – CRI 45ª Série e sob a CCB – CRI Seniores e CRI 45ª Série, deverá se observar, como índice mínimo das Garantias, a razão entre (a) o somatório dos saldos devedores dos Direitos Creditórios adimplentes, assim considerados aqueles que não apresentam atraso igual ou superior a 90 (noventa) dias, desconsiderando de referido cômputo se a parcela mais longa do saldo devedor de cada Promessa não tenha sido paga por atraso de obra, com os valores de mercado das Unidades em estoque, descritos no laudo de avaliação mais recente; e (b) o saldo devedor do Crédito Imobiliário, incluindo os juros remuneratórios já capitalizados e eventuais encargos das CCB, deverá ser equivalente a, pelo menos 1,0 (um inteiro).

“Regime Fiduciário”

Significa o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre o Crédito Imobiliário – CRI 45ª Série, representado pela CCI – CRI 45ª Série e sobre o Crédito Imobiliário – CRI Seniores e CRI Subordinados, representado pela CCI – CRI Seniores e CRI Subordinados, a Conta Centralizadora e as Garantias, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes ao Crédito Imobiliário – CRI 45ª Série e ao Crédito Imobiliário – CRI Seniores e CRI Subordinados, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados do Crédito Imobiliário – CRI 45ª Série decorrentes da CCB – CRI 45ª Série e do Crédito Imobiliário – CRI Seniores e CRI Subordinados e da CCB – CRI Seniores e CRI Subordinados e da Conta Centralizadora, nos termos dos artigos 9º e seguintes da Lei nº 9.514/97.

“Servicer”

Significa a Arke Serviços Administrativos e Recuperação de Crédito Ltda., sociedade com sede na Rua Tabapuã, nº 50, Conjunto 101, CEP 04.533-010, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 17.409.378/0001-46, contratada pela Devedora para

prestação dos serviços de administração e cobrança dos Direitos Creditórios, na forma do Contrato de Cessão Fiduciária.

“Tabela de Pagamentos”	Significa a tabela contida no Anexo VI abaixo, referente aos pagamentos da amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado e dos Juros Remuneratórios dos CRI.
“Taxa de Administração”	Significa a taxa de administração do Patrimônio Separado devida à Emissora, no valor líquido de R\$ 3.000,00 (três mil reais), na forma deste Termo de Securitização – CRI 45ª Série.
“Taxa de Implantação”	Significa a taxa de estruturação da Emissão e implantação do Patrimônio Separado devida à Emissora, no valor líquido de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), na forma deste Termo de Securitização.
“Titulares de CRI”	Os investidores que tenham adquirido os CRI 45ª Série no âmbito da Oferta.
“Termo de Securitização” ou “Termo de Securitização - CRI 45ª Série”	Significa o presente “ <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 45ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A.</i> ”
“Termo de Securitização - CRI Seniores e CRI Subordinados”	Significa o “ <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 10ª e 11ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A.</i> ” celebrado em 31 de julho de 2019 entre a Emissora, o Agente Fiduciário, a Devedora e os Avalistas.
“Unidades”	Significam as unidades autônomas do Empreendimento objeto de negociação mediante a formalização das respectivas Promessas de Compra e Venda.
“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”	Significa o valor mínimo do Fundo de Despesas, sendo este valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA.
“Valor Nominal Unitário”	Significa o valor nominal unitário dos CRI 45ª Série, indicado no item 4.1.4 abaixo.

“Valor Nominal Unitário Atualizado” Significa o Valor Nominal Unitário, atualizado de acordo com o disposto no item 7 abaixo.

“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.

## **2. DAS CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

2.1. As Partes firmam o presente Termo de Securitização considerando que:

- i) nesta data, a Devedora emitiu a CCB – CRI 45ª Série em favor da Cedente, avalizada pelos Avalistas, nos termos da Lei nº 10.931/04;
- ii) os recursos decorrentes da CCB – CRI 45ª Série serão utilizados para financiar despesas com relação ao desenvolvimento do Empreendimento;
- iii) o Crédito Imobiliário decorrente da CCB – CRI 45ª Série foi representado, na presente data, pela CCI – CRI 45ª Série, nos termos da Escritura de Emissão – CRI 45ª Série;
- iv) a Emissora, que é companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a CVM e tem por objeto social a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, na forma do artigo 8º da Lei nº 9.514/97, adquiriu o Crédito Imobiliário – CRI 45ª Série representado pela CCI – CRI 45ª Série e todos seus acessórios, nos termos do Contrato de Cessão – CRI 45ª Série;
- v) As Garantias estão constituídas como forma de assegurar o fiel, pontual e integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas;
- vi) o presente Termo de Securitização – CRI 45ª Série é firmado com o propósito de vincular o Crédito Imobiliário – CRI 45ª Série, bem como de compartilhar as Garantias dentre os CRI 45ª Série, CRI Seniores e CRI Subordinados;

- vii) a Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., acima qualificada, é uma instituição financeira devidamente autorizada a operar no mercado de capitais brasileiro e foi contratada pela Emissora, às expensas da Devedora, para, no contexto da Operação, na qualidade de Coordenador da Oferta dos CRI 45ª Série, realizar a distribuição pública dos CRI 45ª Série, com esforços restritos de distribuição, em regime de melhores esforços, nos termos do Contrato de Distribuição - CRI 45ª Série;
- viii) o presente Termo de Securitização é celebrado no âmbito da Operação estruturada que culmina com a Oferta e distribuição dos CRI no mercado de balcão organizado e deve ser lido e interpretado juntamente com os demais Documentos da Operação; e
- ix) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Termo de Securitização, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

2.2. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso.

2.3. A realização da Emissão dos CRI 45ª Série foi aprovada com base (i) no Estatuto Social em vigor da Emissora, conforme consolidado na Assembleia Geral Extraordinária de acionistas realizada em 12.01.2017, às 10 horas, cuja ata foi arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o nº 41.768/17-6, em sessão de 19 de janeiro de 2017; e (ii) na Ata de Reunião da Diretoria da Securitizadora, realizada em 26 de janeiro de 2021, que será oportunamente registrada na JUCESP e publicada, na forma da lei.

### **3. DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO E SUA VINCULAÇÃO AOS CRI**

3.1. Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretroatável, o Crédito Imobiliário – CRI 45ª Série, a CCB – CRI 45ª Série, a CCI – CRI 45ª Série, as Garantias, o Fundo de Despesa, o Fundo de Liquidez, o Fundo de Obras, a Conta Centralizadora e todos os recursos nela depositados, incluindo as Aplicações Financeiras, aos CRI, cujas características são descritas na cláusula quarta abaixo.

3.2. Foi vinculado aos CRI 45ª Série o Crédito Imobiliário – CRI 45ª Série, com valor nominal de R\$ 13.000.000,00 (treze milhões de reais), na Data de Emissão. As principais características do Crédito Imobiliário – CRI 45ª Série, tais como prazo, taxa de juros, índice de atualização monetária, encargos



moratórios, identificação do Empreendimento ao qual está vinculado e outras características necessárias ao seu pleno conhecimento estão descritas no Anexo I deste Termo de Securitização.

3.3. Os pagamentos recebidos pela Securitizadora em virtude do Crédito Imobiliário – CRI 45ª Série representado pela CCI – CRI 45ª Série e das Garantias compartilhadas com os CRI Seniores e os CRI Subordinados serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos do Crédito Imobiliário – CRI 45ª Série representado pela CCI – CRI 45ª Série e das Garantias compartilhadas com os CRI Seniores e os CRI Subordinados estão expressamente vinculados aos CRI, de forma compartilhada e respeitadas as Cascatas de Pagamentos, por força do Regime Fiduciário, constituído pela Securitizadora em conformidade com o presente Termo de Securitização – CRI 45ª Série e com o Termo de Securitização CRI Seniores e CRI Subordinados, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Securitizadora. Neste sentido, o Crédito Imobiliário – CRI 45ª Série representado pela CCI – CRI 45ª Série, e a Conta Centralizadora:

- i) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Securitizadora em nenhuma hipótese;
- ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração do Patrimônio Separado nos termos deste Termo de Securitização – CRI 45ª Série, bem como ao pagamento dos custos relacionados aos CRI, observada as Cascatas de Pagamentos incluindo mas sem se limitar a (a) emolumentos da B3 relativos tanto à CCI – CRI 45ª Série; (b) remuneração da Emissora pela estruturação da Oferta; (c) remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; (d) remuneração devida ao Agente Fiduciário, ao Banco Liquidante e ao Escriturador; (e) despesas relativas a registro de ativos nos sistemas da B3; e (f) registros e averbações em cartórios de registro de imóveis e de registro de títulos e documentos, quando for o caso;
- iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora;
- v) não poderão ser utilizados na prestação de garantias e não poderão ser executados por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- vi) somente responderão pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estiver vinculado.

3.4. A CCI – CRI 45ª Série representativa da integralidade do Crédito Imobiliário – CRI 45ª Série vinculado aos CRI 45ª Série pelo presente Termo de Securitização - CRI 45ª Série foi emitida pela Securitizadora, sob a forma escritural, conforme a Lei nº 10.931/04, e se encontra devidamente registrada no ambiente de negociação de valores mobiliários administrado pela B3. Adicionalmente, a Escritura de Emissão - CRI 45ª Série encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/04.

3.4.1. A remuneração da Instituição Custodiante será da seguinte forma: (i) Implantação e Registro da CCI no sistema da B3: a quantia de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a qual deverá ser paga até o 5º (quinto) dia útil após a integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura dessa Escritura de Emissão de CCI; e (ii) Custódia da Escritura de Emissão de CCI: parcelas anuais de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), sendo que a 1ª (primeira) parcela deverá ser paga até o 5º (quinto) dia útil após a integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura desta Escritura de Emissão de CCI, e as demais parcelas deverão ser pagas no mesmo dia dos anos subsequentes.

3.5. A titularidade do Crédito Imobiliário - CRI 45ª Série foi adquirida pela Emissora mediante a celebração do Contrato de Cessão - CRI 45ª Série.

3.6. Pela cessão do Crédito Imobiliário, a Emissora pagará à FAPA o Preço de Aquisição do Crédito Imobiliário - CRI 45ª Série, em parcelas, sendo que (i) o pagamento da primeira parcela, no valor de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) (“Primeira Parcela”), será realizado no prazo de até 1 (um) Dia Útil após a comprovação do cumprimento das condições precedentes descritas no item 3.6.1 abaixo; e (ii) o pagamento das parcelas subsequentes (“Parcelas Subsequentes”), será realizado no prazo de até 1 (um) Dia Útil após a comprovação do cumprimento das condições precedentes descritas no item 3.6.2 abaixo.

3.6.1. A Primeira Parcela será paga pela Emissora, após o cumprimento das seguintes Condições Precedentes da Primeira Parcela, de forma cumulativa:

- i) recebimento, pela Emissora, da via negociável original da Cédula e de vias originais de todos os Documentos da Operação, devidamente assinados pelas respectivas Partes;
- ii) recebimento, pela Emissora, de vias originais assinadas do Contrato de Cessão – CRI 45ª Série, registradas em cartórios de registro de títulos e documentos das comarcas de Ribeirão Preto – SP, São Paulo – SP e Santos – SP, e do Contrato de Cessão Fiduciária, registradas em cartórios de registro de títulos e documentos das comarcas de Ribeirão Preto – SP e São Paulo – SP;

- iii) recebimento, pela Emissora, de 1 (uma) via original da procuração de que trata a cláusula décima quarta da Cédula, devidamente assinada pela Devedora, e registrada em cartório de registro de títulos e documentos da comarca de Ribeirão Preto – SP;
- iv) recebimento, pela Emissora, de via original da opinião legal emitida pelo assessor legal da Operação;
- v) recebimento, pela Emissora, de relatório de medição de obras do Empreendimento, elaborado pela D2 Engenheiros Associados Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 22.357.900/0001-23, ou por outra empresa que seja expressamente aceita pelo Credor (“Relatório de Medição de Obras” e “Empresa de Medição”);
- vi) constituição, pela Devedora, do Fundo de Obras, do Fundo de Despesas e do Fundo de Liquidez, na Conta Centralizadora (conforme abaixo definido), na forma e nos valores indicados na CCB;
- vii) a não ocorrência de mudanças significativas no ambiente legal e/ou regulatório que disciplina a emissão de cédulas de crédito bancário, de turbulências políticas e/ou econômicas que afetem o retorno esperado pelos potenciais investidores da CCB – CRI 45ª Série ou de quaisquer eventos de mercado (incluindo alterações nas taxas de juros básicas) que resultem no aumento substancial dos custos ou afetem a razoabilidade econômica da operação pactuada nos termos da Cédula, a critério exclusivo do Credor;
- viii) não ocorrência de alteração adversa e relevante nas condições econômicas, financeiras ou operacionais da Emitente e/ou dos Avalistas, a exclusivo critério da Emissora;
- ix) a não ocorrência de descumprimento de quaisquer obrigações estabelecidas na Cédula, por parte da Devedora ou dos Avalistas;
- x) não ocorrência de casos fortuitos ou eventos de força maior que tornem inviável o cumprimento de quaisquer obrigações assumidas pelas Partes nesta Cédula; e
- xi) emissão, subscrição e integralização de CRI, em montante equivalente ao valor da Primeira Parcela.

09 de dezembro

3.6.1.1. Serão descontados da Primeira Parcela e das Parcelas Subsequentes os valores descritos no item 13.5 abaixo.

3.6.2. As Parcelas Subsequentes serão pagas pela Emissora, após o cumprimento das seguintes Condições Precedentes Subsequentes:

- i) o atendimento das Condições Precedentes da Primeira Parcela; e
- ii) subscrição e integralização dos CRI 45ª Série em montante suficiente para o pagamento da respectiva parcela subsequente.

3.6.3. Os pagamentos da Primeira Parcela e das Parcelas Subsequentes serão realizados, pela Emissora, na(s) mesma(s) data(s) em que for verificado o cumprimento das Condições Precedentes da Primeira Parcela e/ou das Condições Precedentes Subsequentes, respectivamente. Contudo, caso as liquidações financeiras das integralizações dos CRI (condições descritas no item 3.6.1 (iii) e no item 3.1.2 (ii), acima venham a ser concluídas somente após as 12h00 (doze horas), horário de Brasília, os pagamentos da Primeira Parcela e/ou das Parcelas Subsequentes, conforme o caso, serão realizados no Dia Útil imediatamente posterior à(s) data(s) em que for verificado o cumprimento das Condições Precedentes da Primeira Parcela e/ou das Condições Precedentes Subsequentes, respectivamente, sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades ou correção monetária.

3.7. É assegurado à Devedora, desde que esteja em dia com suas obrigações, o direito de liquidar o Crédito Imobiliário – CRI 45ª Série antes do seu vencimento, desde que observadas as condições previstas na CCB – CRI 45ª Série.

#### **4. DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI**

4.1. Os CRI 45ª Série possuem as seguintes características:

4.1.1. Emissão. 1ª (primeira).

4.1.2. Série. 45ª série.

4.1.3. Lastro. Crédito Imobiliário - CRI 45ª Série, representado pela CCI - CRI 45ª Série.

4.1.4. Quantidade de CRI. Serão emitidos 13.000 (treze mil) CRI - 45ª Série. Caso não seja colocada a totalidade dos CRI – 45ª Série no curso da Oferta e desde que seja colocado o Montante Mínimo, a Emissão poderá ser reduzida, mediante o cancelamento dos CRI 45ª Série não colocados, a critério exclusivo da

Emissora, devendo ser objeto de aditamento a este Termo de Securitização – CRI 45ª Série sem necessidade de aprovação pelos Titulares de CRI.

4.1.5. Valor Nominal Unitário. Na Data de Emissão, os CRI 45ª Série terão valor nominal unitário correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais).

4.1.6. Valor Global. A Emissão totaliza o montante global de R\$ 13.000.000,00 (treze milhões de reais), sendo correspondente aos CRI 45ª Série, na Data de Emissão.

4.1.7. Valor Mínimo da Emissão. O Montante Mínimo, correspondente a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais).

4.1.8. Data e Local de Emissão. Para todos os fins legais, a Data de Emissão dos CRI 45ª Série será o dia 26 de janeiro de 2021 e o local de emissão o Município de São Paulo, Estado de São Paulo.

4.1.9. Atualização Monetária. Sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, a partir da Data da Primeira Integralização incidirá atualização monetária anual, com base no IPCA, conforme este Termo de Securitização - CRI 45ª Série.

4.1.10. Juros Remuneratórios. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 45ª Série, conforme o caso, incidirão os Juros Remuneratórios CRI 45ª Série, à taxa de 15% (quinze por cento) ao ano a partir da Data da Primeira Integralização. Os Juros serão calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, conforme este Termo de Securitização.

4.1.11. Prazo e Vencimento. A amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado e os Juros Remuneratórios dos CRI 45ª Série serão pagos conforme a tabela de pagamentos que consta no Anexo VI deste Termo, sempre no dia 10 de cada mês, sendo o primeiro pagamento em 10 de agosto de 2022, nos valores e nas Datas de Vencimento apurados conforme o caso, ou descritos na Tabela de Pagamentos, ressalvado o disposto no item 8.1.1 abaixo e observadas as Cascatas de Pagamentos

4.1.12. Data de Vencimento Final. 10 de agosto de 2023, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado da totalidade e vencimento antecipado previstas neste Termo de Securitização.

4.1.13. Pagamentos aos Titulares de CRI. A Emissora deverá efetuar pagamentos aos Titulares de CRI, nas Datas de Vencimento dos CRI 45ª Série, no valor do somatório: (i) da parcela de amortização

programada do Valor Nominal Unitário Atualizado, no percentual definido na Tabela de Pagamentos, calculada conforme o item 7.3 abaixo; (ii) dos Juros Remuneratórios devidos na respectiva Data de Vencimento dos CRI 45ª Série, conforme a Tabela de Pagamentos, calculados conforme o item 7.2 abaixo; (iii) do valor da amortização antecipada compulsória do Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado conforme o item 8.1.1 abaixo, se for o caso; e (iv) de todos os encargos e despesas eventualmente incorridos até a respectiva Data de Vencimento dos CRI 45ª Série. Os valores dos pagamentos mensais devidos aos Titulares de CRI observarão as Cascatas de Pagamento e terão por base a seguinte fórmula:

$$PM_i = (VN_a \times TA_i) + J + AM_e$$

Onde:

**PM<sub>i</sub>** = Valor unitário do *i-ésima* pagamento mensal. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**VN<sub>a</sub>** = Valor Nominal Unitário Atualizado;

**TA<sub>i</sub>** = Valor percentual da *i-ésima* taxa de amortização programada do Valor Nominal Unitário Atualizado, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a Tabela de Pagamentos.

**J** = Valor unitário dos Juros Remuneratórios acumulado no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

**AM<sub>e</sub>** = Valor da amortização antecipada compulsória, calculado conforme o item 8.1.1 abaixo.

4.1.14. Local de Pagamento. Os pagamentos dos CRI 45ª Série serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso, por qualquer razão, qualquer dos CRI 45ª Série não esteja custodiado eletronicamente na B3 em uma Data de Vencimento dos CRI 45ª Série, a Emissora deixará, em sua sede, o pagamento à disposição dos respectivos Titulares de CRI. Nesta hipótese, a partir da referida Data de Vencimento dos CRI 45ª Série, não haverá qualquer tipo de remuneração sobre o valor colocado à disposição dos referidos Titulares de CRI na sede da Emissora.

4.1.14.1. Sem prejuízo do aqui disposto, o não comparecimento dos Titulares de CRI para receber qualquer pagamento que lhe seja devido, 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 de Vencimento dos CRI 45ª Série.

4.1.14.2. Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação, até o primeiro Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com um dia que não seja considerado um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

4.1.15. Multa e Juros Moratórios. Na hipótese de atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, seja em virtude do atraso do pagamento do Crédito Imobiliário ou da impontualidade da Emissora no pagamento de qualquer quantia recebida pelo Patrimônio Separado e que seja devida aos Titulares de CRI, incidirão sobre o valor devido e não pago, a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento:

- i) os Juros Remuneratórios dos CRI, apurados conforme este Termo de Securitização e conforme o Termo de Securitização CRI Seniores e CRI Subordinados;
- ii) multa não indenizatória de 2,00% (dois por cento), incidente sobre o saldo total atualizado das obrigações em mora, a qual será incorporada ao saldo devedor a partir da data do inadimplemento; e
- iii) juros moratórios à taxa de 1,00% (um por cento) ao mês, atualizado e acrescido da multa referida no subitem “ii” acima, incidentes sobre o saldo total das obrigações em mora, diariamente, de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, com base em um mês de 30 (trinta) dias, desde a data do vencimento até a data do efetivo pagamento dessas obrigações.

4.1.16. Regime Fiduciário. Foi instituído Regime Fiduciário sobre o Crédito Imobiliário – CRI 45ª Série, sobre as Garantias e sobre a Conta Centralizadora, com a conseqüente constituição do Patrimônio Separado, conforme o disposto neste Termo de Securitização – CRI 45ª Série.

4.1.17. Garantias. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, diretamente sobre os CRI, que gozarão indiretamente das Garantias, conforme previsto na cláusula nona abaixo.

4.1.18. Coobrigação da Emissora. Não.

4.1.19. Forma. Os CRI 45ª Série serão emitidos na forma nominativa e escritural e a sua titularidade será comprovada através de extrato emitido pela B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade o extrato em nome dos Titulares de CRI emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3, enquanto os CRI 45ª Série estiverem eletronicamente custodiados na B3.

4.1.20. Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira. B3.

4.1.21. Classificação de Risco. Os CRI 45ª Série não serão objeto de classificação de risco.

4.1.22. Fatores de Risco. Conforme item 21 deste Termo de Securitização.

4.1.23. Depósito para Distribuição e Negociação. Os CRI 45ª Série serão depositados para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente através da B3, e para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI 45ª Série custodiados eletronicamente através da B3.

4.1.23.1. Por se tratar de oferta para a distribuição pública com esforços restritos de colocação, a Oferta poderá ser registrada perante a ANBIMA exclusivamente para envio de informações que irão compor a base de dados da ANBIMA, nos termos do artigo 1º, parágrafo 2º, do “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários” na forma da deliberação nº 05 de 30 de julho de 2016, do Conselho de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários.

4.1.24. Destinação de Recursos. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI 45ª Série serão utilizados pela Emissora exclusivamente para o pagamento à Cedente do Preço de Aquisição do Crédito Imobiliário - CRI 45ª Série. A Cedente, ao seu turno, concedeu o Crédito Imobiliário - CRI 45ª Série consubstanciado na CCB - CRI 45ª Série à Devedora, com o propósito de financiar despesas que a Devedora venha a incorrer com relação ao desenvolvimento do Empreendimento, a partir da Data da Primeira Integralização, incluindo custos e despesas futuros relativos à aquisição de terreno, incorporação, compra de materiais, mão de obra e demais custos e despesas relativas à obra do Empreendimento, mediante a comprovação da destinação conforme disposto na CCB – CRI 45ª Série.

4.1.24.1. A Devedora deverá comprovar a completa utilização do Crédito Imobiliário até a Data do Vencimento Final dos CRI, conforme o cronograma que consta no anexo II da CCB - CRI 45ª Série. Para tanto, até a completa comprovação da destinação dos recursos, a Devedora enviará, semestralmente, até o último Dia Útil dos meses de agosto e fevereiro de cada ano, ou sempre que solicitado pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, por Titulares de CRI e/ou por órgãos reguladores ou autorreguladores, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação escrita: (i) um relatório atualizado da aplicação e destinação dos recursos oriundos do Crédito Imobiliário ("Relatório de Verificação"); e (ii) uma declaração



assinada pelos administradores da Devedora, com poderes para tanto, atestando que as notas fiscais e os demais documentos e informações referentes à aplicação dos recursos mencionados no Relatório de Verificação acima estão disponíveis para consulta pelo Agente Fiduciário, a seu exclusivo critério ("Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos").

4.1.24.2. Fica facultado à Emissora e ao Agente Fiduciário, ainda, solicitar, a qualquer tempo, à Devedora por meio de notificação prévia, o envio de cópia dos Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos. A Devedora deverá enviar à Emissora e ao Agente Fiduciário as cópias dos Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos solicitadas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do recebimento da respectiva solicitação enviada pelo Agente Fiduciário.

4.1.24.3. Sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário, os Relatórios de Verificação deverão ser providenciados pela Devedora em prazo inferior ao previsto no item 4.1.25.1 acima, caso haja qualquer exigência de algum órgão regulador, autoridade ou exigência de auditoria interna ou externa realizada na Securitizadora ou no Coordenador da Oferta dos CRI 45ª Série.

4.1.24.4. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os titulares de CRI e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da operação de forma diversa da estabelecida neste Termo de Securitização, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora dos titulares de CRI ou do Agente Fiduciário dos CRI. O valor da indenização prevista nesta cláusula está limitado, em qualquer circunstância ao Valor Total da Emissão, acrescido (i) da Remuneração das CCB, calculada pro rata temporis, desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável.

4.1.24.5. A Devedora deverá realizar a guarda e custódia da via física de todos os Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos, os quais deverão ser mantidos em local seguro, sob as penas previstas na legislação aplicável, nos termos do artigo 627 do Código Civil.

4.1.25. Declarações. Para atendimento do disposto no item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414/04, seguem como Anexo II, Anexo III, Anexo IV e Anexo V ao presente Termo de Securitização, declaração emitida pelo Coordenador da Oferta dos CRI 45ª Série, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e pela Instituição Custodiante, respectivamente.

## **5. DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI 45ª Série**

5.1. A Emissão é realizada em conformidade com a Instrução CVM 476/09 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, razão pela qual está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida instrução.

5.2. Os CRI 45ª Série são destinados a Investidores Profissionais, exclusivamente, observado o disposto no item 4 acima.

5.3. No âmbito da Oferta, os CRI 45ª Série somente poderão ser subscritos por Investidores Profissionais, sendo oferecidos a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, e subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

5.4. Os CRI 45ª Série serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, devendo estes fornecer, por escrito, declaração no boletim de subscrição, atestando que estão cientes que: (a) a Oferta não foi registrada na CVM; (b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476/09, e observado o item 5.5 abaixo. Ademais, os Investidores Profissionais deverão fornecer, por escrito, declaração, atestando sua condição de Investidor Profissional.

5.5. Os CRI 45ª Série somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias contados de cada data de subscrição ou aquisição dos CRI 45ª Série pelo respectivo Titular de CRI e apenas entre Investidores Qualificados.

5.6. A subscrição dos CRI 45ª Série deverá ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contado do início da Oferta, conforme o disposto no artigo 8-A da Instrução CVM 476/09 e observado o disposto nos artigos 7-A e 8º, parágrafo 2º, da Instrução CVM 476/09.

5.7. A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI 45ª Série, desde que haja a colocação de CRI equivalente a, no mínimo, o Montante Mínimo. Caso, ao final do prazo de colocação descrito no item 5.6 acima, a totalidade dos CRI 45ª Série não tenha sido subscrita e integralizada, os CRI não colocados serão cancelados pela Emissora, através de aditamento independentemente da necessidade de aprovação dos Titulares de CRI.

5.7.1. Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial dos CRI 45ª Série, o investidor poderá, no ato de aceitação, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) da totalidade dos CRI

ofertados; ou (ii) de uma quantidade mínima dos CRI originalmente objeto da oferta, definida conforme critério do próprio investidor, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo.

5.8. No caso do item 5.7.1, o investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade dos CRI 45ª Série por ele subscritos ou quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI 45ª Série efetivamente distribuídos e o número de CRI 45ª Série originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em receber a totalidade dos CRI 45ª Série por ele subscritos.

## **6. DA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI 45ª SÉRIE**

6.1. O preço de integralização dos CRI 45ª Série no âmbito da Emissão corresponderá ao respectivo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido dos respectivos Juros Remuneratórios, calculados de forma *pro rata temporis*, desde a Data da Primeira Integralização, ou a última Data de Vencimento dos CRI 45ª Série até a data da efetiva integralização, conforme o caso, de acordo com o presente Termo de Securitização (“Preço de Integralização”), observado que o Preço de Integralização poderá contemplar ágio ou deságio desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI 45ª Série em cada Data de Integralização.

6.2. Os CRI 45ª Série serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, o qual será pago à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3, nos termos do respectivo boletim de subscrição.

## **7. DO CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR, DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI**

7.1. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será atualizado anualmente, a partir da Data da Primeira Integralização, sempre no dia 10 (dez) de agosto de cada ano (“Data de Atualização”), pela variação do IPCA acumulada no período, *pro rata temporis*, sendo certo que o primeiro pagamento será em 10 de agosto de 2022, conforme a fórmula abaixo:

$$VNa = VNb \times C$$

Onde:

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

**VN<sub>b</sub>** = Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário apurado na após a última amortização, se houver, conforme o caso, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

**C** = Fator da variação anual do IPCA calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \left( \frac{NI_n}{NI_0} \right)^{\frac{dcp}{dct}}$$

Onde:

**NI<sub>n</sub>** = considerando que a Data de Atualização ocorre no dia 10 (dez) de agosto de cada ano e que o IPCA, via de regra, é divulgado após esta data, a atualização do saldo do Valor Nominal Unitário será efetuada sempre utilizando-se o número índice do IPCA referente ao segundo mês imediatamente anterior ao mês de atualização (por exemplo, se a Data da Atualização for o dia 10 de agosto, será utilizado o número índice do IPCA referente ao mês de junho, divulgado pelo IBGE em julho);

**NI<sub>0</sub>** = significa o número índice do IPCA referente ao mês imediatamente anterior ao mês da Data de Primeira Integralização ou da última atualização anual;

**dcp** = número de dias corridos entre a Data da Primeira Integralização ou a última Data de Vencimento dos CRI 45ª Série, conforme aplicável, e a data de cálculo, sendo dcp um número inteiro, e;

**dct** =, o número de dias corridos existentes entre a Data de Vencimento dos CRI 45ª Série imediatamente anterior e a próxima.

7.1.1. Caso o IPCA venha a ser substituído ou extinto, será utilizado o índice oficial que substituir o IPCA ou similar, aplicável a operações semelhantes, nos termos da legislação em vigor. Na falta de disposição legal ou regulamentar, utilizar-se-á o IGPM, ou aquele que vier a substituí-lo, nos termos da legislação em vigor.

7.2. Os Juros Remuneratórios serão capitalizados diariamente, de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, à taxa pré-fixada, equivalente à 15% (quinze por cento) ao ano, calculada sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 45ª Série, em cada Período de Capitalização, conforme a fórmula abaixo. Os pagamentos ocorrerão, conforme o Anexo VI – Tabela de Pagamentos:

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

Onde:

**J** = Valor unitário dos Juros Remuneratórios acumulados no Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

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

Onde:

**i** = 15,0000 (quinze inteiros); e

**dcp** = número de dias corridos entre a Data da Primeira Integralização ou a última Data de Vencimento dos CRI 45ª Série, conforme aplicável, e a data de cálculo, sendo dcp um número inteiro, e;

**dct** = 31 (trinta e um) dias corridos, para o primeiro período de capitalização, e para os demais, o número de dias corridos existentes entre a Data de Vencimento dos CRI 45ª Série imediatamente anterior e a próxima.

7.3. Observado o disposto no item 8.1.1 abaixo e as Cascatas de Pagamento, o Valor Nominal Unitário Atualizado será amortizado nas Datas de Vencimento dos CRI 45ª Série, de acordo com a Tabela de Pagamentos, conforme a fórmula abaixo:

$$\mathbf{AM_i = VNa \times TA}$$

Onde:

**AM<sub>i</sub>** = Valor unitário da *i*-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**VNa** = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

**TA** = Taxa de amortização acumulada, utilizada com 4 (quatro) casas decimais, conforme a Tabela de Pagamentos.

## **8. DA AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA, DO RESGATE ANTECIPADO E DO VENCIMENTO ANTECIPADO DOS CRI**

8.1. Amortização Antecipada. É assegurado à Devedora, desde que esteja em dia com suas obrigações, o direito de liquidar o Crédito Imobiliário antes do seu vencimento (“Liquidação Antecipada Facultativa”), ou efetuar amortizações antecipadas do Crédito Imobiliário de valor superior a 5% (cinco por cento) do saldo devedor atualizado do Crédito Imobiliário (“Amortização Antecipada Facultativa”), exceto se referida Amortização Antecipada Facultativa for realizada em virtude do disposto no item 9.7.4 abaixo, caso em que tal percentual mínimo do saldo devedor atualizado do Crédito Imobiliário não será aplicável. Em qualquer caso, a Liquidação Antecipada Facultativa ou a Amortização Antecipada Facultativa não dependerá da obtenção de autorização prévia específica dos Titulares de CRI, porém a Devedora deverá pagar o Prêmio de Pagamento Antecipado.

8.1.1. Sem prejuízo da Amortização Antecipada Facultativa, com base nas disposições da CCB – CRI 45ª Série e do Contrato de Cessão Fiduciária, todos os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios que venham a ser depositados na Conta Centralizadora serão utilizados exclusivamente para pagamento das Despesas, da amortização programada do Valor Nominal Unitário Atualizado, dos Juros Remuneratórios e de eventuais encargos e despesas previstos neste Termo de Securitização. Ademais, caso o valor dos recursos decorrentes dos Direitos Creditórios depositados na Conta Centralizadora seja, em qualquer Data de Vencimento, superior ao somatório dos valores devidos a título de Despesas, de amortização programada do Valor Nominal Unitário Atualizado, de Juros Remuneratórios e de encargos e Despesas previstos neste Termo de Securitização, então a Emissora aplicará todo o saldo dos Direitos Creditórios que sobejar no pagamento de amortização antecipada do Crédito Imobiliário, em cada Data de Vencimento (“Amortização Antecipada Compulsória”). A Amortização Antecipada Compulsória será realizada de forma automática, independentemente do envio de qualquer notificação prévia, do pagamento do Prêmio de Pagamento Antecipado ou da obtenção de autorização prévia específica dos Titulares dos CRI, os quais desde já autorizam a Emissora e o Agente Fiduciário a realizarem os procedimentos necessários à efetivação da Amortização Antecipada Compulsória na forma aqui prevista.

8.1.2. Nas hipóteses de Amortização Antecipada Facultativa ou Amortização Antecipada Compulsória do Crédito Imobiliário, a Securitizadora deverá promover a amortização antecipada dos CRI, de maneira unilateral, no ambiente da B3, sendo certo que o Prêmio de Pagamento Antecipado somente será devido aos Titulares dos CRI em caso de Amortização Antecipada Facultativa.

8.1.3. Na hipótese de amortização antecipada dos CRI, proceder-se-á ao pagamento dos Juros Remuneratórios e da amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado, nesta ordem, mantendo-se o prazo remanescente e conservando-se todas as características dos CRI.

8.1.3.1. A Tabela de Pagamentos será inicialmente a tabela descrita no Anexo VI, a qual poderá ser alterada de tempos em tempos, em função das amortizações antecipadas realizadas em conformidade com este Termo de Securitização, independentemente de aditamento deste Termo de Securitização e, sendo certo que quaisquer alterações da Tabela de Pagamentos deverão ser comunicadas pela Emissora à B3 e ao Agente Fiduciário.

8.1.4. A amortização antecipada dos CRI será efetuada sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI, observada as Cascatas de Pagamentos, sendo os recursos recebidos pela Securitizadora repassados aos Titulares de CRI, conforme o caso, em até 3 (três) Dias Úteis contados do seu efetivo recebimento na Conta Centralizadora.

8.2. Resgate Antecipado. A Securitizadora deverá promover o resgate antecipado da totalidade dos CRI, de maneira unilateral, observada as Cascatas de Pagamentos, no ambiente da B3, em caso de recebimento de recursos suficientes para a quitação integral do Crédito Imobiliário e das Obrigações Garantidas, na Conta Centralizadora, sejam tais recursos pagos pela Devedora em virtude de Liquidação Antecipada Facultativa ou decorrentes do pagamento dos Direitos Creditórios.

8.2.1. O resgate antecipado dos CRI será efetuado sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI, observada as Cascatas de Pagamentos, sendo os recursos recebidos pela Securitizadora repassados aos Titulares de CRI, em até 3 (três) Dias Úteis contados do seu efetivo recebimento na Conta Centralizadora, conforme o caso.

8.2.2. Na hipótese de os CRI serem resgatados antecipadamente, em função da quitação integral antecipada do Crédito Imobiliário, será devido aos Titulares dos CRI um montante equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido dos Juros Remuneratórios, desde a respectiva Data de Primeira Integralização ou última Data de Vencimento até a data do efetivo resgate. Na hipótese de os CRI serem resgatados em função da ocorrência de Liquidação Antecipada Facultativa, será devido também o Prêmio de Pagamento Antecipado.

8.3. Vedação à Amortização e ao Resgate Antecipado Facultativo dos CRI. Sem prejuízo do disposto nesta cláusula, a Emissora não poderá, a qualquer tempo, realizar o resgate antecipado parcial ou total dos CRI, caso não tenha ocorrido um evento de pré-pagamento do Crédito Imobiliário, excetuada a

possibilidade de aquisição, pela Emissora, dos CRI de sua própria emissão, em decorrência de negociação direta com qualquer dos Titulares de CRI.

8.4. Procedimentos para Amortização e Resgate Antecipado dos CRI. A amortização antecipada e o resgate antecipado dos CRI custodiados eletronicamente na B3 seguirão os procedimentos de liquidação adotados pela B3, caso os CRI estejam custodiados eletronicamente na B3, sendo que a Securitizadora fica autorizada a realizar a amortização ou o resgate antecipado dos CRI, conforme o caso, unilateralmente, no ambiente da B3, observados os procedimentos da B3.

8.4.1. A B3 e o Agente Fiduciário deverão ser notificados pela Emissora sobre a realização de resgate antecipado dos CRI com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da efetiva data de sua realização, por meio de correspondência com o de acordo do Agente Fiduciário.

8.5. Eventos de Vencimento Antecipado das CCB. Observados os procedimentos descritos neste Termo de Securitização e, a Securitizadora poderá declarar o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, mediante o envio de simples notificação à Devedora, com cópia para o Agente Fiduciário, na ocorrência das seguintes hipóteses ou, ainda, de outros Eventos de Vencimento Antecipado expressamente definidos nos Documentos da Operação ou em lei:

i) se ocorrer inadimplemento de qualquer obrigação assumida pela Devedora ou pelos Avalistas, em consonância com as cláusulas e condições estabelecidas nas CCB ou em qualquer dos Documentos da Operação, desde que não sanado no prazo de cura específico previsto para a referida obrigação ou, na ausência de prazo específico, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, em caso de descumprimento de obrigação de pagar, ou no prazo de 20 (vinte) dias corridos, em caso de descumprimento de obrigação de fazer ou de não fazer. Os prazos previstos neste item serão contados da data de ciência da Devedora e/ou dos Avalistas, ou do envio de aviso à Devedora e/ou aos Avalistas, pela Emissora, acerca do respectivo inadimplemento, o que ocorrer primeiro;

ii) se ocorrer, após a Data da Emissão, inadimplemento de qualquer obrigação assumida pela Devedora, pelos Avalistas e/ou por quaisquer Afiliadas da Devedora ou dos Avalistas, inclusive no exterior, de suas obrigações decorrentes de outros contratos, empréstimos ou descontos celebrados com a Emissora, com quaisquer entidades Afiliadas da Emissora e/ou com quaisquer terceiros, bem como se ocorrer a declaração de vencimento antecipado dos respectivos instrumentos e das obrigações ali consubstanciadas, por qualquer motivo e independentemente do valor;



- iii) se for constatado o protesto de títulos de responsabilidade da Devedora e/ou dos Avalistas, em razão do inadimplemento de obrigações cujo valor, individual ou em conjunto, seja igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), ressalvado o protesto tirado por erro ou má-fé do respectivo credor;
- iv) se a Devedora e/ou os Avalistas forem inscritos no Cadastro de Devedoras de Cheques sem Fundo – CCF, ou, ainda, se constarem informações negativas a seu respeito no Sistema de Informações de Crédito do Banco Central, que, a critério da Emissora, possa afetar a sua capacidade de cumprir as obrigações assumidas nas CCB;
- v) se a Devedora e/ou quaisquer Afiliadas da Devedora, inclusive no exterior, tornarem-se insolventes, requerer(em) ou tiver(em), falência, recuperação judicial ou extrajudicial requerida ou decretada, sofrer(em) intervenções, regime de administração especial temporária, sequestro ou penhora de bens, ou liquidação judicial ou extrajudicial;
- vi) se os Avalistas e/ou quaisquer Afiliadas dos Avalistas, inclusive no exterior, tornarem-se insolventes, requerer(em) ou tiver(em), falência, insolvência civil, recuperação judicial ou extrajudicial, ausência ou interdição requerida ou decretada, conforme aplicável, sofrer(em) intervenções, regime de administração especial temporária, sequestro ou penhora de bens, ou liquidação judicial ou extrajudicial, conforme aplicável, ou em caso de morte dos Avalistas, desde que a sua substituição por outros Avalistas com capacidade de pagamento igual ou superior não seja formalizada no prazo de até 5 (cinco) dias a contar do evento;
- vii) se for comprovada a falsidade de qualquer declaração, informação ou documento que houver sido, respectivamente, firmada, fornecida ou entregue pela Devedora e/ou pelos Avalistas;
- viii) se a Devedora e/ou os Avalistas sofrer(em) qualquer(quaisquer) medida(s) judicial(ais) ou extrajudicial(ais) que, por qualquer forma, possa(m) afetar negativamente, direta ou indiretamente, a sua capacidade de cumprir as obrigações previstas nas CCB ou em qualquer outro Documento da Operação e/ou as Garantias e/ou as obras de incorporação do Empreendimento;
- ix) se as Garantias e/ou outras garantias reais ou fidejussórias que venham a ser eventualmente convencionadas, por qualquer motivo, se tornarem inábeis, impróprias, ou insuficientes para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas e desde que não sejam substituídas, ou complementadas, na forma prevista nas CCB;

- x) se, sem o expresse consentimento da Emissora, ocorrer a transferência a terceiros dos direitos e obrigações da Devedora e/ou dos Avalistas decorrentes das CCB ou dos demais Documentos da Operação;
- xi) se, sem o expresse consentimento da Emissora, a Devedora tiver o seu controle societário, direto ou indireto, cedido, transferido ou por qualquer outra forma alienado ou modificado;
- xii) se ocorrer alteração do objeto social da Devedora, de forma a alterar as atividades principais ou a agregar às suas atividades novos negócios que possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas;
- xiii) se, sem o expresse consentimento da Emissora, a Devedora sofrer, durante a vigência das CCB, qualquer operação de transformação, incorporação, fusão, cisão ou outra forma de reorganização societária ou de seus ativos;
- xiv) caso a Devedora e/ou os Avalistas, na qualidade de mutuários, venham, sem a expressa autorização da Emissora, a emprestar recursos a seus sócios (no caso da Devedora) ou a quaisquer terceiros, independentemente do valor, das condições de pagamento ou da finalidade do mútuo;
- xv) se ocorrer a realização de redução de capital social da Devedora com outra finalidade que não a absorção de prejuízos, sem que haja anuência prévia da Emissora, por escrito;
- xvi) pagamentos de dividendos aos sócios da Devedora, incluindo dividendos a título de antecipação e/ou rendimentos sob a forma de juros sobre capital próprio, quando a Devedora estiver em mora com relação a qualquer obrigação decorrente das CCB ou de outros Documentos da Operação, pecuniária ou não, sem a expressa autorização da Emissora;
- xvii) caso a Devedora venha a assumir qualquer nova dívida em face de terceiros, sem a expressa autorização da Emissora, mediante a contratação de mútuo, financiamento, abertura de linha de crédito, arrendamento mercantil, emissão de títulos de dívida, valores mobiliários e quaisquer títulos ou ativos financeiros que possam ser convertidos em dívida da Devedora, ou qualquer outra modalidade de endividamento que, no entendimento da Emissora, possam agravar o risco de descumprimento das Obrigações Garantidas;
- xviii) se houver a realização, por qualquer autoridade governamental, de sequestro, expropriação, nacionalização, desapropriação ou, de qualquer outro modo aquisição compulsória da totalidade ou parte substancial dos ativos ou propriedades da Devedora e/ou dos Avalistas;

xix) caso ocorra venda, cessão, conferência ao capital, constituição de direito real em garantia ou qualquer outra forma de transferência ou oneração, direta ou indireta, do Imóvel ou das Unidades, ou qualquer outro ato ou negócio jurídico que possa afetar as obrigações assumidas nos termos das Promessas de Compra e Venda, sem a prévia e expressa anuência da Emissora;

xx) se houver a prática de qualquer ato ou negócio jurídico pela Devedora ou pelos Avalistas ou, ainda, a ocorrência de qualquer fato que possa, a critério da Emissora, afetar adversamente, direta ou indiretamente, os pagamentos previstos nas Promessas de Compra e Venda;

xxi) caso haja o descumprimento de qualquer decisão judicial transitada em julgado ou laudo arbitral definitivo e incontestado, contra a Devedora e/ou os Avalistas, envolvendo valor unitário ou agregado igual ou superior R\$ 100.000,00 (cem mil reais);

xxii) caso seja proferida decisão judicial por qualquer tribunal (órgão colegiado), independentemente de seu trânsito em julgado, condenando a Devedora e/ou quaisquer de seus respectivos sócios ou administradores (conforme aplicável) e/ou os Avalistas, por crimes: (a) contra a economia popular, a fé pública, a administração pública e o patrimônio público; (b) contra o patrimônio privado, o sistema financeiro ou o mercado de capitais; (c) falimentares; (d) eleitorais; (e) de lavagem ou ocultação de bens, direitos e valores; (f) de tráfico de entorpecentes e drogas afins, racismo, tortura, terrorismo e hediondos;

xxiii) caso seja proferida decisão judicial por qualquer juízo, em qualquer instância, independentemente de seu trânsito em julgado, que, a critério exclusivo da Emissora, resulte ou possa vir a resultar em um efeito material adverso aos negócios da Devedora e/ou dos Avalistas, aos seus ativos, à sua situação financeira, à sua liquidez, às CCB, às Garantias, à incorporação do Empreendimento ou ao cumprimento das Obrigações Garantidas;

xxiv) caso haja qualquer alteração substancial nas condições financeiras, econômicas, comerciais, operacionais, regulatórias ou societárias ou nos negócios da Devedora e/ou dos Avalistas, conforme aplicável, que, a critério exclusivo da Emissora, resulte ou que possa resultar em efeito material adverso à sua situação financeira, à sua liquidez, aos seus ativos, às CCB, às Garantias ou ao cumprimento das Obrigações Garantidas;

xxv) se o Imóvel ou qualquer das Unidades sofrerem depreciação, deterioração ou desvalorização representativa, a critério da Emissora, ou ainda se sofrerem turbação ou esbulho, exceto se a Devedora

substituir por outra garantia de mesmo valor e condições, aceita pela Emissora, a seu exclusivo critério, na forma das CCB;

xxvi) se for proposta qualquer ação judicial, pela Devedora, pelos Avalistas ou por suas respectivas Afiliadas, que tenha por objeto discutir a posse e/ou a propriedade do Imóvel, das Unidades e/ou as Garantias, notadamente ações possessórias ou reipersecutórias, ou se for proferida decisão judicial por qualquer juízo, em qualquer instância, independentemente de seu trânsito em julgado, que, a critério exclusivo da Emissora, resulte ou possa vir a prejudicar a formalização das Garantias ou dos direitos da Emissora sobre o Imóvel ou sobre os Direitos Creditórios;

xxvii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, alvarás e licenças, necessárias para a incorporação do Empreendimento e/ou para o regular funcionamento e exercício das atividades da Devedora, conforme aplicável, incluindo, mas não se limitando a, licenças ambientais;

xxviii) seja proferida qualquer decisão administrativa ou judicial que reconheça que o Empreendimento violou leis de zoneamento, ambientais ou de proteção do patrimônio histórico, artístico, paisagístico e cultural, descumpriu diretrizes do planejamento urbano;

xxix) caso a Emissora rejeite a proposta de alteração do Cronograma de Obras apresentada pela Devedora, nos termos do item 3.2 do Quadro III das CCB;

xxx) término de contratos firmados com prestadores de serviços relacionados à esta Operação, sobretudo o Agente Fiduciário e o *Servicer*, e, por consequência, a interrupção no fornecimento dos respectivos serviços, exceto se a substituição de tais prestadores de serviços for realizada e aprovada pela Emissora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis; e

xxxi) caso a Devedora não envie os Relatórios de Verificação ou os Documentos Comprobatórios da Destinação dos Recursos, quando solicitados pelo Agente Fiduciário, na forma e no prazo previstos neste Termo de Securitização e nas CCB, observado, neste caso, um prazo de cura de 3 (três) Dias Úteis adicionais.

8.5.1. Na ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado elencados nas alíneas “i”, “ii”, “iii”, “iv”, “vi”, “vii”, “viii”, “ix”, “x”, “xi”, “xii”, “xiv”, “xv”, “xvii”, “xviii”, “xix”, “xx”, “xxi”, “xxiii”, “xxiv”, “xxv”, “xvi”, “xvii”, “xxviii”, “xxix”, “xxx” ou “xxxi” do item 8.5 acima, a Securitizadora convocará, em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, uma Assembleia de Titulares de CRI, que deverá ser realizada no prazo máximo de 20 (vinte) dias a contar da data da primeira das 3 (três) publicações do respectivo edital, para que seja deliberada por Titulares de CRI que representem

a maioria qualificada dos CRI em Circulação, pela não declaração do vencimento antecipado dos CRI, em qualquer convocação, caso contrário, independentemente do motivo (não realização da referida assembleia no prazo definido ou falta de quórum de instalação ou falta de quórum de aprovação), a Securitizadora declarará o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas.

8.5.2. Na ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado elencados nas alíneas “v”, “xi”, “xiii”, “xvi” ou “xxii” do item 8.5 acima, a Securitizadora declarará o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, independentemente da realização de Assembleia de Titulares de CRI.

8.5.3. Na hipótese de declaração do vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, incidirão sobre os valores devidos e não pagos o Prêmio de Pagamento Antecipado e os encargos moratórios previstos neste Termo de Securitização e no Termo de Securitização CRI Seniores e CRI Subordinados, calculados desde a data em que as Obrigações Garantidas se tornarem antecipadamente devidas até a data do seu pagamento integral.

8.5.4. A Devedora ou os Avalistas deverão liquidar as Obrigações Garantidas no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de simples notificação de vencimento antecipado, e os CRI deverão ser automaticamente resgatados antecipadamente mediante a realização de tal pagamento, sendo facultado à Securitizadora e ao Agente Fiduciário iniciar imediatamente os procedimentos necessários para excussão das Garantias, independentemente de qualquer notificação adicional ao aviso de vencimento antecipado.

## **9. DAS GARANTIAS**

9.1.1. Como forma de assegurar o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, além do Regime Fiduciário, com a conseqüente constituição do Patrimônio Separado, foram constituídas as seguintes Garantias:

- (i) o aval outorgado pelos Avalistas nas CCB;
- (ii) a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios recebíveis decorrentes das vendas das Unidades já realizadas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;
- (iii) promessa de cessão fiduciária (a) de recebíveis decorrentes das vendas futuras das Unidades que venham a ser realizadas; e (b) dos Direitos Creditórios da Venda dos Bens Dados em Pagamento, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;

(iv) a alienação fiduciária do Imóvel e das Unidades, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária.

9.1.1.1. A concessão das Garantias foi pactuada em 31 de julho de 2019 e, conforme o caso, aditada em 26 de janeiro de 2021, de forma a incluir as Obrigações Garantidas – CRI 45ª Série, nos termos dos Documentos da Operação, sendo certo que tais Garantias foram devidamente constituídas em benefício do Patrimônio Separado mediante os registros (i) do Contrato de Cessão Fiduciária em cartórios de títulos e documentos das comarcas de Ribeirão Preto – SP e São Paulo – SP; e (ii) do Contrato de Alienação Fiduciária na matrícula do Imóvel, perante o cartório de registro de imóveis competente.

9.2. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, diretamente sobre os CRI 45ª Série, que gozarão indiretamente das Garantias. Os CRI 45ª Série não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização.

9.3. As Garantias são prestadas em garantia de todas as Obrigações Garantidas, nos termos dos respectivos Documentos da Operação, servindo aos CRI Seniores, CRI 45ª Série e CRI Subordinados, respeitadas as Cascatas de Pagamentos.

9.4. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Emissora, em benefício dos Titulares de CRI, executar todas e quaisquer garantias outorgadas à Securitizadora no âmbito dos Documentos da Operação, simultaneamente ou em qualquer ordem, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas. A excussão das Garantias poderá ser realizada no todo ou em parte, em procedimento único ou em procedimentos simultâneos ou sucessivos, conforme procedimentos e ordem de excussão definida pela Assembleia de Titulares de CRI. A excussão de uma das Garantias não ensejará, em hipótese nenhuma, perda da opção de se executar as demais.

9.5. As Garantias foram outorgadas em caráter irrevogável e irretratável, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, nos termos dos Documentos da Operação.

9.6. A Razão Mínima e a Inadimplência Máxima serão verificadas pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, mensalmente, em cada Data de Vencimento, com base nos documentos, relatórios e informações fornecidos pela Devedora, conforme previsto nas CCB. Nas hipóteses de a Razão Mínima ou a Inadimplência Máxima não serem atendidos, o Agente Fiduciário notificará o fato à Emissora e à Devedora, em até 3 (três) dias contados da data de cálculo, que corresponderá à Data de Vencimento mais recente.

9.6.1. Sempre que a Devedora receber uma notificação do Agente Fiduciário ou da Emissora, informando a respeito do descumprimento da Razão Mínima ou da Inadimplência Máxima, ou, ainda, informando que, por outro qualquer motivo, as Garantias se tornaram inábeis, impróprias, ou insuficientes para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas, conforme justificado na notificação, a Devedora deverá, no prazo de até 10 (dez) dias contados do recebimento de tal notificação, oferecer outra garantia para reforçar ou substituir as Garantias, conforme o caso. Nesta hipótese, o Agente Fiduciário convocará uma Assembleia de Titulares de CRI para deliberar a respeito da aceitação ou não da nova garantia ofertada pela Devedora.

9.6.2. Caso os Titulares dos CRI aceitem a nova garantia ofertada pela Devedora, a Emissora e a Devedora deverão, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da deliberação da Assembleia de Titulares de CRI:

- (i) celebrar os instrumentos necessários para a devida constituição das novas garantias; e
- (ii) a Devedora deverá cumprir todas as formalidades previstas em lei para a devida formalização e aperfeiçoamento das garantias, sobretudo registrar os instrumentos mencionados no subitem “i” acima, às suas expensas, na forma prescrita em lei e a contento da Emissora.

9.6.3. O descumprimento dos prazos definidos nos itens 9.7.1 e 9.7.2 acima, por qualquer motivo, independentemente de qual seja a parte culpada, assim como a rejeição da garantia ofertada pela Assembleia de Titulares de CRI, ao seu exclusivo critério, darão à Emissora o direito de decretar o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, mediante o envio de simples notificação à Devedora.

9.6.4. Alternativamente, na hipótese de inobservância da Razão Mínima, a Devedora poderá, no prazo de até 10 (dez) dias contados do recebimento da notificação prevista no item 9.7.1 acima, efetuar a amortização antecipada do Crédito Imobiliário, a fim de reenquadrar a Razão Mínima. Neste caso, a Devedora ficará dispensada de observar o percentual mínimo da amortização antecipada, previsto no item 8.1 acima, mas ficará sujeita ao pagamento do Prêmio de Pagamento Antecipado.

## **10. DA ORDEM DE PRIORIDADE DE PAGAMENTOS**

10.1. Os pagamentos a serem feitos pelo Patrimônio Separado deverão obedecer à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos (“Cascata de Pagamentos Ordinária”), observado o disposto no item 10.2 abaixo, de modo que cada item abaixo somente será pago caso existam disponibilidades após o cumprimento

do item anterior. Adicionalmente, cada item abaixo inclui os montantes referentes ao período em questão e eventuais valores vencidos e não pagos referentes a períodos anteriores:

- (i) Despesas dos CRI 45ª Série incorridas e não pagas;
- (ii) reembolso de despesas que tenham sido adiantadas pelos titulares de CRI 45ª Série ao Agente Fiduciário, nos termos do item 14.13.2 abaixo, se houver;
- (iii) recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Despesas, caso necessário;
- (iv) pagamento de custos de construção incorridos e não pagos, e reconstituição do Fundo de Obras nos termos do Orçamento de Obras Remanescente, conforme instruções do Agente de Obras e da Emissora;
- (v) Juros Remuneratórios dos CRI 45ª Série;
- (vi) encargos moratórios eventualmente incorridos ao pagamento dos CRI 45ª Série; e
- (vii) amortização programada dos CRI 45ª Série no respectivo período;

10.2. Os pagamentos a serem feitos pelo Patrimônio Separado deverão obedecer à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos (“Cascata de Pagamentos Extraordinária”), na ocorrência dos eventos elencados no item 10.4 abaixo, observado que, uma vez iniciada a utilização da Cascata de Pagamento Extraordinária, os pagamentos não mais seguirão a Cascata de Pagamento Ordinária, exceto se de outra maneira deliberar a Assembleia de Titulares de CRI. Adicionalmente, cada item abaixo inclui os montantes referentes ao período em questão e eventuais valores vencidos e não pagos referentes a períodos anteriores:

- (i) Despesas dos CRI 45ª Série incorridas e não pagas;
- (ii) reembolso de despesas que tenham sido adiantadas pelos titulares de CRI 45ª Série ao Agente Fiduciário, nos termos do item 14.13.2 abaixo;
- (iii) recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Despesas, caso necessário;
- (iv) pagamento de custos de construção incorridos e não pagos, e reconstituição do Fundo de Obras nos termos do Orçamento de Obras Remanescente, conforme instruções do Agente de Obras e da Emissora;
- (v) Juros Remuneratórios dos CRI 45ª Série;
- (vi) encargos moratórios eventualmente incorridos ao pagamento dos CRI 45ª Série; e
- (vii) amortização programada dos CRI 45ª Série no respectivo período;

10.3. Os pagamentos a serem feitos pelo Patrimônio Separado para os Titulares dos CRI, de acordo com as Cascatas de Pagamentos em vigor, utilizarão os montantes disponíveis na Conta Centralizadora na Data de Vencimento em questão, observado que o Fundo de Despesas será utilizado no pagamento das Despesas e o Fundo de Liquidez será utilizado no pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI. Montantes



recebidos na Conta Centralizadora durante o mês corrente, decorrentes de pagamentos dos Direitos Creditórios somente serão utilizados para efeitos de pagamentos aos Titulares dos CRI na próxima Data de Vencimento.

10.4. Os pagamentos dos CRI deverão obedecer à Cascata de Pagamento Extraordinária no caso da ocorrência dos seguintes eventos:

- (i) no caso de pedido ou decretação de recuperação extrajudicial ou judicial, falência, Regime de Administração Especial Temporária (RAET), intervenção, liquidação judicial ou extrajudicial ou regime similar em relação à Emissora;
- (ii) caso a Cascata de Pagamentos em vigor seja a Cascata de Pagamentos Ordinária e seja verificado o não pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI Seniores ou da amortização programada do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Seniores, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva Data de Vencimento;
- (iii) a razão entre (a) o somatório dos saldos devedores dos Direitos Creditórios adimplentes, assim considerados aqueles que não apresentam atraso igual ou superior a 90 (noventa), com os valores de mercado das Unidades em estoque, descritos no laudo de avaliação mais recente; e (b) o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, incluindo os Juros Remuneratórios já capitalizados e eventuais encargos e Despesas previstos neste Termo de Securitização e no Termo de Securitização - CRI Seniores e CRI Subordinados, não seja, a qualquer momento, equivalente a, pelo menos, 1,0 (um inteiro) (“Razão Mínima”);
- (iv) caso haja Direitos Creditórios com atraso superior a 90 (noventa) dias, em volume igual ou superior a 30% (trinta por cento) do total de Diretos Creditórios, levando-se em consideração os valores dos saldos remanescentes de cada contrato e excluindo os casos inadimplência devido a atraso de obras, e não somente os valores das parcelas em atraso (“Inadimplência Máxima”). Os casos de inadimplência devido ao atraso de obras deverão ser informados pelo Servicer da operação;
- (v) quando estiver em curso um Evento de Vencimento Antecipado; e
- (vi) caso deliberado pelos Titulares de CRI em assembleia.

10.5. Uma vez que tenha cessado ou sido sanado o evento que motivou a adoção da Cascata de Pagamento Extraordinária, a ordem de pagamentos dos CRI retornará automaticamente para a Cascata de

Pagamento Ordinária. Caso seja declarado o vencimento antecipado das Obrigações Garantias, a Cascata de Pagamentos Extraordinária vigorará até a liquidação integral dos CRI.

## **11. DAS DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**

11.1. A Emissora obriga-se a informar ao Agente Fiduciário todos os fatos relevantes acerca da Emissão, bem como aqueles relativos à própria Emissora por meio de comunicação por escrito em até 2 (dois) Dias Úteis da ocorrência de tais fatos.

11.2. A Emissora obriga-se a encaminhar ao Agente Fiduciário um relatório mensal, que por sua vez deverá entregá-lo à disposição dos Titulares de CRI, até o 20º (vigésimo) dia do mês subsequente, ratificando a vinculação do Crédito Imobiliário – CRI 45ª Série, representado pela CCI– CRI 45ª Série, aos CRI 45ª Série.

11.2.1. O relatório mensal referido no item anterior deverá incluir:

- (i) Data de Emissão dos CRI 45ª Série;
- (ii) Data de Vencimento Final dos CRI 45ª Série;
- (iii) saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado nas Datas de Vencimento dos CRI 45ª Série do referido mês, já considerando o seu pagamento e as datas de amortização antecipada e/ou resgate antecipado;
- (iv) valor pago aos Titulares de CRI na Data de Vencimento dos CRI 45ª Série do referido mês;
- (v) valor nominal total do Crédito Imobiliário CRI 45ª Série; e
- (vi) status das Garantias: saldo devedor dos Direitos Creditórios, Razão Mínima e Inadimplência Máxima.

11.2.2. Os referidos relatórios de gestão serão preparados e encaminhados pela Emissora ao Agente Fiduciário, nos termos do item 11.2 acima.

11.3. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente, em conformidade com opiniões legais emitidas no âmbito da operação, os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI.

11.4. 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 artigo 15 da Instrução CVM 583/16, 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 do relatório anual do Agente Fiduciário. 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.

11.5. A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares de CRI, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, todas as informações relativas ao Crédito Imobiliário.

11.6. A Emissora compromete-se a notificar, em até 2 (dois) Dias Úteis o Agente Fiduciário que, por sua vez, compromete-se a notificar em até 1 (um) dia útil os Titulares de CRI e o Coordenador da Oferta dos CRI 45ª Série (exclusivamente durante o prazo de colocação no mercado primário dos CRI) caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

11.7. A Emissora neste ato declara que:

- (i) 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;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à Emissora para celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à Emissão dos CRI 45ª Série e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Securitizadora para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) é legítima e única titular do Crédito Imobiliário – CRI 45ª Série representado pela CCI – CRI 45ª Série;

- (v) foi contratado escritório especializado para avaliar as Garantias e que o Crédito Imobiliário – CRI 45ª Série representado pela CCI – CRI 45ª Série, em conformidade com opinião legal da Operação, encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, com exceção ao compartilhamento de garantias com os CRI Seniores e os CRI Subordinados, não sendo do conhecimento da Securitizadora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (vi) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Securitizadora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar o Crédito Imobiliário – CRI 45ª Série representado pela CCI – CRI 45ª Série, as Garantias, a Conta Centralizadora ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (vii) não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
- (viii) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

11.8. É de responsabilidade da Securitizadora, às expensas da Devedora, emitir o termo de liberação das Garantias, sob supervisão do Agente Fiduciário, conforme previsto nos Documentos da Operação.

## **12. DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO**

12.1. Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Crédito Imobiliário – CRI 45ª Série representado pela CCI – 45ª Série, as Garantias e a Conta Centralizadora, constituindo o Crédito Imobiliário – CRI 45ª Série lastro dos CRI.

12.2. Os Crédito Imobiliário – CRI 45ª Série representado pela CCI– CRI 45ª Série, as Garantias e a Conta Centralizadora sob Regime Fiduciário permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI, respeitadas as Cascatas de Pagamentos.

12.3. Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, o Crédito Imobiliário – CRI 45ª Série representado pela CCI – CRI 45ª Série, as Garantias e a Conta Centralizadora estão isentos e imunes de qualquer ação ou

execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou de execução por quaisquer dos credores, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI.

### **13. DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E DAS DESPESAS**

13.1. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento no âmbito dos CRI e demais encargos acessórios dos CRI, bem como 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 nº 9.514/97.

13.2. Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III da Instrução CVM 414/04:

- (i) caberá à Emissora a guarda e conservação da via negociável da CCB – CRI 45ª Série e seus aditamentos, de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão -CRI 45ª Série e seus eventuais aditamentos, de 1 (uma) via original do Contrato de Alienação Fiduciária e seus aditamentos, de 1 (uma) via original do Contrato de Cessão Fiduciária e seus aditamentos e de 1 (uma) via original do Contrato de Cessão - CRI 45ª Série e seus aditamentos;
- (ii) a guarda custódia de 1 (uma) via da CCI e 1 (uma) cópia da via do Termo de Securitização e seus aditamentos será realizada pela Instituição Custodiante;
- (iii) a guarda das vias originais das Promessas de Compra e Venda, das notificações enviadas aos respectivos adquirentes a respeito da cessão fiduciária, juntamente com os comprovantes de recebimento, dos demais documentos representativos dos Direitos Creditórios, das matrículas, dos títulos aquisitivos e de quaisquer outros documentos relativos ao Imóvel e ao Empreendimento será realizada pela Servicer, que assume, nos termos do artigo 627 e seguintes do Código Civil, e sem direito a qualquer remuneração, o encargo de fiel depositário desses documentos, obrigando-se a bem custodiá-los, entregá-los, conservá-los, a exibi-los ou entregá-los, conforme o caso, à Emissora, ao Agente Fiduciário ou ao juízo competente, quando solicitados, dentro do prazo de 5 (cinco) dias, contados do recebimento da solicitação nesse sentido ou no prazo que for determinado pelo juízo competente;
- (iv) As atividades de administração e cobrança dos Direitos Creditórios serão exercidas pela Servicer;

- (v) a Conta Centralizadora, de titularidade da Emissora, será segregada do patrimônio comum da Emissora e vertida ao Patrimônio Separado, juntamente com os recursos nela depositados, incluindo o Fundo de Obras, o Fundo de Liquidez e o Fundo de Despesas, além das Aplicações Financeiras;
- (vi) a medição das obras do Empreendimento será realizada com base em relatórios elaborados pela Empresa de Medição, conforme previsto nas CCB; e

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

13.4. Pela prestação dos serviços descritos neste Termo, a Emissora fará jus (i) a uma Taxa de Implantação no valor líquido de R\$ 10.000,00 (oitenta mil reais) (“Taxa de Implantação”), a ser descontada pela Emissora do pagamento do Preço de Aquisição do Crédito Imobiliário, conforme o item 3.6.1.1 acima; e (ii) uma remuneração mensal pelo serviço de administração do Patrimônio Separado, equivalente à Taxa de Administração no valor líquido de R\$ 3.000,00 (três mil reais) mensais (“Taxa de Administração”), a ser paga pela Devedora, no dia 10 (dez) de cada mês subsequente à prestação do serviço, sendo certo que o primeiro pagamento da Taxa de Administração será devido no dia 10 de dezembro de 2020, no valor proporcional ao período compreendido entre a Data de Emissão e a data deste primeiro pagamento. O valor da Taxa de Administração será reajustado anualmente, em cada data de aniversário da Emissão, com base na variação acumulada do IPCA no período.

13.4.1. Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora descrita no item 13.4 acima serão suportados pela Devedora, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Devedora sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre que quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

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

13.4.3. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora.

13.4.4. Caso qualquer repactuação dos CRI 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, ainda, em qualquer outro caso de realização de aditamentos aos Documentos da Operação, por qualquer motivo, será devida à Securitizadora, pela Devedora, uma remuneração adicional, equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades. O aludido valor da hora de trabalho será reajustado anualmente, em cada data de aniversário da Emissão, com base na variação acumulada do IPCA no período. A Devedora deverá arcar, com recursos próprios, 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.

13.4.5. Caso o IPCA venha a ser substituído ou extinto, os valores da remuneração da Securitizadora serão reajustados, conforme previsto acima, utilizando-se o índice oficial que substituir o IPCA ou similar, aplicável a operações semelhantes, nos termos da legislação em vigor. Na falta de disposição legal ou regulamentar, utilizar-se-á o IGPM, ou aquele que vier a substituí-lo, nos termos da legislação em vigor.

13.5. Na Data da Primeira Integralização, quando do cumprimento das Condições Precedentes da Primeira Parcela, a Securitizadora irá reter na Conta Centralizadora, deduzindo do pagamento do Preço de Aquisição do Crédito Imobiliário, e a Cedente, ao seu turno, irá reter do primeiro desembolso ao Fundo de Obras, conforme autorizado e instruído pela Devedora nos termos da CCB – CRI 45ª Série, os seguintes valores da Primeira Integralização: (i) R\$ 1.650.000,00 (um milhão e seiscentos e cinquenta mil reais) para reforço do Fundo de Obras; e (ii) R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais) para recomposição do Fundo de Despesas. Ainda, quando do cumprimento das Condições Precedentes Subsequentes, a Securitizadora irá reter na Conta Centralizadora, deduzindo do pagamento do Preço de Aquisição do Crédito Imobiliário, (i) a Segunda Integralização, e após, a (ii) Terceira Integralização, e após, (iii) o saldo da totalidade dos recursos objeto de integralização dos CRI, caso houver, os quais serão destinados para reforço do Fundo de Obras.

13.6. Todos os recursos do Patrimônio Separado que estejam depositados na Conta Centralizadora, incluindo no Fundo de Obras, no Fundo de Despesas e no Fundo de Liquidez, estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário e deverão ser investidos nas Aplicações Financeiras pela Emissora, não sendo a Emissora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes das Aplicações Financeiras integrarão automaticamente o Patrimônio Separado, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais desses rendimentos.

13.6.1. Sem prejuízo das Cascatas de Pagamentos, toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, mediante comprovação, conforme notificação da Securitizadora à Devedora neste sentido, a Devedora recomporá, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação, o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas após a recomposição sejam, no mínimo, igual ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora.

13.6.2. O Fundo de Liquidez e o Fundo de Obras não ficarão sujeitos a recomposição, exceto pelo previsto no presente Termo de Securitização – CRI 45ª Série.

13.6.3. Caso, quando da liquidação integral dos CRI e após a quitação de todas as Obrigações Garantidas e após o pagamento do prêmio de subordinação ainda existam recursos no Fundo de Despesas e no Fundo de Liquidez, a Securitizadora deverá transferir o montante excedente, líquido de tributos, taxas e encargos, diretamente para a Conta de Livre Movimento da Devedora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da liquidação integral dos CRI.

13.7. As Despesas abaixo listadas que representam custos *flat* de estruturação da Operação serão retidas, pela Securitizadora, do Preço de Aquisição -CRI 45ª Série do Crédito Imobiliário -CRI 45ª Série, por conta e ordem da Devedora, conforme previsto nos Documentos da Operação. As Despesas abaixo listadas que representam custos recorrentes da Operação serão arcadas e/ou reembolsadas, exclusivamente, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas diretamente pela Devedora, ou, ainda, por outros recursos do Patrimônio Separado, em caso de inadimplemento pela Devedora:

- (i) Taxa de Implantação (custo *flat*) e Taxa de Administração (custo recorrente);
- (ii) remuneração do Escriturador e do Banco Liquidante;
- (iii) remuneração da Instituição Custodiante;
- (iv) remuneração do Agente Fiduciário;
- (v) remuneração do Coordenador da Oferta dos CRI 45ª Série;
- (vi) remuneração da Cedente;



- (vii) remuneração do assessor legal da Emissão;
- (viii) remuneração da Empresa de Medição;
- (ix) remuneração da Servicer;
- (x) auditoria do Patrimônio Separado;
- (xi) remuneração do agente de digitação;
- (xii) Despesas com a contratação de outros fornecedores da Operação não elencados nas alíneas acima, desde que previstas nos termos dos Documentos da Operação;
- (xiii) emolumentos e taxas de registro da B3, da CVM e da ANBIMA, conforme aplicáveis, relativos tanto à CCI quanto aos CRI;
- (xiv) averbações, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis, quando for o caso, inclusive para fins de constituição, aperfeiçoamento ou excussão das Garantias, notadamente o registro do aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária e da CCI – CRI 45ª Série, se for o caso;
- (xv) averbações, prenotações e registros em cartórios de títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, inclusive para fins de constituição, aditamento, aperfeiçoamento ou excussão das Garantias, notadamente o registro do aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária e do Contrato de Cessão – CRI 45ª Série;
- (xvi) Despesas relativas a aditamentos e alterações dos Documentos da Operação e os custos relacionados à Assembleia de Titulares de CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização;
- (xvii) todas as Despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI, para realização dos seus créditos ou para excussão das Garantias, conforme previsto no item 14.13 abaixo;
- (xviii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança, se assim deliberado pela Assembleia de Titulares de CRI;

- (xix) publicação de quaisquer avisos exigidos pela CVM no âmbito da emissão dos CRI;
- (xx) Despesas relacionados à realização de Assembleias de Titulares de CRI;
- (xxi) publicações, notificações e comunicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação;
- (xxii) Despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração do Crédito Imobiliário, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive os referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;
- (xxiii) depósitos e custas judiciais, inclusive decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- (xxiv) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados nesta alínea; e
- (xxv) publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias de Titulares de CRI.

13.7.1. Os tributos incidentes sobre os pagamentos devidos aos fornecedores da Operação, descritos no item 13.7 acima, poderão ter de ser suportados pelo Fundo de Despesas, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos sobre tais pagamentos, de modo que os fornecedores recebam as suas respectivas remunerações livres de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*), a depender das condições pactuadas com cada fornecedor.

13.7.2. A remuneração dos fornecedores da Operação, descrita no item 13.7 acima, será reajustada periodicamente, nas condições pactuadas com cada fornecedor, sendo certo que tal reajuste será igualmente suportado pelo Fundo de Despesas.

13.7.3. O pagamento das Despesas mediante retenção de parte do Preço de Aquisição do Crédito Imobiliário ou utilização dos recursos do Fundo de Despesas, deverá ser devidamente comprovado pela

Securizadora, mediante o envio, à Devedora, das notas fiscais e dos respectivos comprovantes de pagamento, sempre que solicitado.

13.7.4. Sem prejuízo do disposto no item 13.6.1 acima, caso o Fundo de Despesas não seja suficiente para arcar com quaisquer Despesas, a Emissora deverá solicitar diretamente à Devedora o pagamento de tais Despesas, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis.

13.7.5. As despesas que eventualmente sejam pagas diretamente pela Emissora, com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado, e/ou por meio de recursos próprios da Emissora, deverão ser reembolsadas pelo Fundo de Despesas e/ou pela Devedora, conforme o caso, à Emissora em até 3 (três) Dias Úteis a contar de notificação enviada pela Emissora, observado que, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de despesas. Sem prejuízo, na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, a Emissora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra a Devedora ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Devedora, nos termos dos Documentos da Operação.

13.7.6. Em caso de mora no pagamento de quaisquer das Despesas, os débitos relativos a tais Despesas em atraso poderão ficar sujeitos à encargos moratórios, incluindo multa e juros moratórios, nas condições pactuadas com os respectivos fornecedores.

13.7.7. Na hipótese de a Data de Vencimento Final dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Geral dos Titulares de CRI, ou, ainda, se a Securizadora e/ou o Agente Fiduciário continuarem exercendo as suas funções após a Data de Vencimento Final dos CRI, por qualquer motivo, as Despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

13.8. Os titulares dos CRI serão responsáveis pelo pagamento dos tributos incidentes sobre a negociação secundária e a distribuição de rendimentos dos CRI.

## **14. DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

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

14.2. O Agente Fiduciário, neste ato, declara que:

- (i) é uma sociedade validamente constituída e existente, em situação regular, segundo as leis da República Federativa do Brasil, bem como está devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
- (ii) está devidamente autorizado e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos Documentos da Operação, à emissão dos CRI, bem como a cumprir com suas obrigações aqui previstas e nos Documentos da Operação, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os Documentos da Operação, conforme o caso, 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;
- (iv) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas neste Termo de Securitização, bem como a celebração dos demais Documentos da Operação, conforme o caso, foram devidamente autorizadas pelos seus órgãos societários competentes, e não infringem ou contrariam: (a) os atos constitutivos do Agente Fiduciário; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que o Agente Fiduciário esteja sujeito; ou (c) qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário em quaisquer contratos, inclusive financeiros, nem irá resultar em: (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem do Agente Fiduciário, exceto por aqueles já existentes nesta data; ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- (v) todas as declarações e garantias relacionadas ao Agente Fiduciário que constam deste Termo de Securitização, bem como dos Documentos da Operação, conforme o caso são, na data de assinatura deste Termo de Securitização, verdadeiras, corretas, consistentes e suficientes em todos os seus aspectos;
- (vi) todas as informações prestadas no âmbito da Oferta são corretas e verdadeiras na data na qual referidas informações foram prestadas e não omitem qualquer fato necessário para fazer com que referidas informações não sejam enganosas;
- (vii) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, adicional aos já concedidos, é exigido para

o cumprimento, pelo Agente Fiduciário, de suas obrigações nos termos deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação ou para a realização da Oferta;

- (viii) não omitiu ou omitirá nenhum fato relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa de sua situação econômico-financeira, jurídica ou de suas atividades em prejuízo dos Titulares de CRI;
- (ix) tem todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais, societárias e regulatórias) relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades;
- (x) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e que sejam relevantes para a execução das atividades do Agente Fiduciário, exceto com relação àquelas leis e regulamentos que estejam sendo contestados de boa-fé ou para as quais o Agente Fiduciário, possua provimento jurisdicional vigente autorizando sua não observância;
- (xi) cumpre a legislação ambiental e trabalhista em vigor, inclusive, mas não limitado a legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conama – Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social;
- (xii) cumpre a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista e previdenciária, zelando sempre para que (a) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) os respectivos trabalhadores estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; e (d) cumpra a legislação aplicável à saúde e segurança públicas;
- (xiii) manterá os seus bens adequadamente segurados, conforme práticas correntes de mercado;
- (xiv) está em dia com pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, ou está discutindo de boa-fé a realização de pagamentos não realizados, nas esferas administrativa ou judicial;

- (xv) cumpre e continuará a cumprir rigorosamente a legislação trabalhista em vigor, adotando todas as medidas e ações de forma a não descumprir os direitos dos trabalhadores e não utilizar no exercício de suas atividades mão-de-obra escrava ou infantil, bem como procedendo a todas as diligências para evitar discriminação de raça ou gênero em seu ambiente;
- (xvi) cumpre e adota todas as medidas para que as suas Afiliadas e os seus conselheiros, administradores, funcionários, representantes e procuradores cumpram as leis e regulamentos, nacionais e estrangeiros, conforme aplicáveis, contra prática de corrupção e atos lesivos à administração pública ou ao patrimônio público nacional, incluindo, sem limitação, às Leis Anticorrupção sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, na medida em que: (a) conhece e entende as disposições das leis anticorrupção dos países em que faz negócios, bem como não adota, quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; (b) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão de prática de atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção, bem como nunca incorreram em tais práticas; (c) adotam as diligências apropriadas, de acordo com as políticas do Agente Fiduciário, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação das Leis Anticorrupção; (d) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole as Leis Anticorrupção, comunicarão imediatamente à Emissora; (e) manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; e (f) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, conforme aplicável, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, dos Titulares de CRI.
- (xvii) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
- (xviii) aceita integralmente este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, todas suas respectivas cláusulas e condições;
- (xix) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (xx) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei nº 6.404/76, para exercer a função que lhe é conferida;

- (xxi) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Instrução CVM 583/16;
- (xxii) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- (xxiii) verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações constantes no presente Termo de Securitização; e
- (xxiv) que na presente data atua como agente fiduciário em outras emissões de títulos ou valores mobiliários da Emissora ou de suas Afiliadas, as quais se encontram descritas e caracterizadas no Anexo VII deste Termo de Securitização.

14.3. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até a liquidação integral dos CRI, mesmo que após a Data de Vencimento final, ou até sua efetiva substituição, conforme o caso.

14.4. São obrigações do Agente Fiduciário:

- (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;
- (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização do Crédito Imobiliário e executar as Garantias caso a Emissora não o faça;
- (iii) exercer, na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, a administração do Patrimônio Separado na forma da cláusula décima quinta abaixo;
- (iv) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da cláusula décima quinta abaixo;
- (v) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;

- (vi) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação de Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre a sua substituição;
- (vii) conservar em boa guarda, toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (viii) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;
- (ix) 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 para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (x) zelar para a regular constituição e registro das Garantias, bem como o valor das Garantias, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade, nos termos deste Termo de Securitização e demais Documentos da Operação;
- (xi) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Titulares de CRI no relatório que trata o artigo 15 da Instrução CVM 583/16 acerca de eventuais inconsistências, omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- (xii) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (xiii) convocar, quando necessário, a Assembleia de Titulares de CRI, conforme previsto na cláusula décima sexta abaixo;
- (xiv) comparecer à Assembleia de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xv) manter atualizada a relação, os endereços e os contatos dos Titulares de CRI, mediante solicitação de posição de Titulares de CRI à B3;
- (xvi) manter os Titulares de CRI informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse;



- (xvii) convocar Assembleia de Titulares de CRI no caso de qualquer inadimplência das Obrigações Garantidas e na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante;
- (xviii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;
- (xix) disponibilizar aos Titulares de CRI o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI atualizado, calculado de acordo com a metodologia deste Termo e eventuais aditivos, por meio da página do Agente Fiduciário na rede mundial de computadores, na página [www.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br);
- (xx) exercer suas respectivas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- (xxi) diligenciar junto à Emissora para que o presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas no presente Termo de Securitização ou demais normas aplicáveis;
- (xxii) examinar eventual proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xxiii) intimar a Devedora a reforçar as Garantias prestadas, na hipótese de sua respectiva deterioração;
- (xxiv) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o domicílio ou a sede da Devedora ou dos Avalistas, conforme o caso;
- (xxv) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas às Garantias e a cláusulas 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 previsto no artigo 16, II da Instrução CVM 583/16;

- (xxvi) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo, para cada emissão, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no Anexo 15 da Instrução CVM 583/16;
- (xxvii) no mesmo prazo previsto na alínea “xxvi” acima, o relatório anual deverá ser enviado pelo Agente Fiduciário à Emissora, para divulgação na forma prevista na regulamentação específica;
- (xxviii) o relatório anual que trata a alínea “xxvi” acima deverá ser mantido disponível para consulta pública da página do Agente Fiduciário na rede mundial de computadores, pelo prazo de 3 (três) anos;
- (xxix) manter disponível em sua página na rede mundial de computadores lista atualizada das emissões em que exerce a função de agente fiduciário;
- (xxx) divulgar em sua página na rede mundial de computadores as informações eventuais previstas no artigo 16 da Instrução CVM 583/16. Tais informações deverão ser mantidas disponíveis para consulta pública em sua página na rede mundial de computadores pelo prazo mínimo de 3 (três) anos;
- (xxxi) encaminhar aos Titulares de CRI sua manifestação sobre a suficiência das informações prestadas em eventual proposta de modificação das condições dos CRI, na mesma data de seu envio à Emissora; e
- (xxxii) manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, todos os documentos e informações exigidas pela Instrução CVM 583/16. Sem prejuízo, tais documentos poderão ser guardados em meio físico ou eletrônico, admitindo-se a substituição de documentos pelas respectivas imagens digitalizadas.

14.5. O Agente Fiduciário poderá ser substituído e continuará exercendo suas funções até que um novo Agente Fiduciário assuma, nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia de Titulares de CRI, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

14.6. O Agente Fiduciário poderá ser destituído, ainda, por deliberação:

- (i) com quórum qualificado de aprovação equivalente ao voto de maioria qualificada dos CRI em Circulação, em qualquer convocação; ou

(ii) com quórum de maioria simples dos CRI em Circulação detidos pelos Titulares de CRI presentes na referida assembleia, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo de Securitização.

14.7. O Agente Fiduciário substituto assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

14.8. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento deste Termo de Securitização.

14.9. O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM 583/16 e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

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

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

14.12. Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e deste Termo de Securitização, correspondentes a parcelas anuais de R\$ 14.500,00 (quatorze mil e quinhentos reais), sendo a primeira parcela devida no 5º

(quinto) dia útil contado da celebração deste Termo de Securitização, e as demais, no mesmo dia dos anos subsequentes. Caso a operação não seja liquidada, a primeira parcela será devida a título de “abort fee”;

14.12.1. As parcelas citadas acima serão reajustadas pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, 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*.

14.12.2. 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.

14.12.3. 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/ME nº 17.595.680/0001-36.

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

14.13. A Devedora ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste Termo de Securitização, a partir da Data de Emissão, e para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, para que estes possam realizar os seus créditos ou para a excussão das Garantias. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, serão utilizados os recursos do Patrimônio Separado, depositados na Conta Centralizadora e, em caso de insuficiência destes, os Titulares dos CRI 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 Termo de Securitização e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis;

- (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos;
- (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; e
- (iv) locomoções entre Estados da Federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas e desde que razoáveis.

14.13.1. O ressarcimento a que se refere o item 14.13 acima será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

14.13.2. O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Devedora no pagamento das despesas a que se refere o item 14.13 acima por um período superior a 30 (trinta) dias, requerer que a Emissora efetue o reembolso utilizando os recursos do Fundo de Despesas e, em caso de insuficiência deste, poderá solicitar aos Titulares dos CRI um adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI. Neste caso, as despesas deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e pela Emissora, e adiantadas pelos Titulares dos CRI, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora aos Titulares dos CRI, com os recursos que venham a ser auferidos pelo Patrimônio Separado, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI, na proporção de seus créditos, incluem os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI; neste caso, as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI. Os Titulares dos CRI que estiverem impedidos por lei a adiantar as despesas serão excluídos do rateio, devendo os demais Titulares dos CRI ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos Titulares dos CRI que participaram do rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos pelo Patrimônio Separado.

14.13.3. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Devedora, pelo Patrimônio Separado ou pelos Titulares dos CRI, conforme o caso.

14.13.4. Em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, pela Devedora, ou de reestruturação das condições da Emissão solicitado pela Emissora, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional, equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão. A mesma remuneração será devida quando da participação em Assembleias de Titulares de CRI, análise e celebração de aditamentos, conferências telefônicas e reuniões presenciais, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”.

## **15. DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

15.1. A ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado abaixo ensejará assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário:

- (i) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (iv) não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares de CRI, nas datas previstas neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido os valores correspondentes do Crédito Imobiliário para satisfação das obrigações pecuniárias devidas;
- (v) falta de cumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação, não sanada em 5 (cinco) dias contados da data do recebimento, pela Emissora, de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário; e
- (vi) não substituição do Agente Fiduciário no prazo previsto no item 14.5 acima, sendo que, nessa hipótese não haverá a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, e sim a imediata obrigação da Emissora de convocar Assembleia de Titulares de CRI.

15.1.1. A remuneração do Agente Fiduciário pela administração do Patrimônio Separado corresponderá à Taxa de Administração, exceto se remuneração diversa for fixada pela Assembleia de Titulares de CRI a que se refere o item 15.4 abaixo.

15.2. A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

15.3. Não estão inseridos nos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora.

15.4. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e assumida a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário (exceto no caso da alínea “vi” do item 15.1 acima), este deverá convocar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado. Tal Assembleia deverá ser realizada no prazo de 15 (quinze) dias corridos a contar da data da primeira publicação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos a contar da data da primeira publicação do edital relativo à segunda convocação, se aplicável, sendo que, na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da Assembleia de Titulares de CRI em primeira convocação.

15.5. Na Assembleia de Titulares de CRI mencionada no item 15.4 acima, os Titulares de CRI deliberarão (a) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e determinadas as formas de liquidação; ou (b) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberado o retorno da administração do Patrimônio Separado pela Emissora ou a nomeação de outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, fixando-se as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da nova companhia securitizadora de créditos imobiliários.

15.6. A deliberação pela não declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada, em qualquer convocação, pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação. A não realização da referida Assembleia de Titulares de CRI, por qualquer motivo, em segunda convocação, no prazo estabelecido no item 15.4 acima será interpretada como manifestação favorável à liquidação do Patrimônio Separado. Neste caso, uma nova Assembleia será convocada pelo Agente Fiduciário para deliberar sobre a nomeação do liquidante.

15.7. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência do Crédito Imobiliário – CRI 45ª Série, da CCI, das Garantias e dos eventuais recursos da Conta Centralizadora integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), na qualidade de representante dos Titulares de CRI, para fins de liquidação e extinção de toda e qualquer Obrigação Garantida. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: (i) administrar os Crédito Imobiliário – CRI 45ª Série, a CCI, as Garantias e os eventuais recursos da Conta Centralizadora que integram o Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos do Crédito Imobiliário – CRI 45ª Série, da CCI – CRI 45ª Série, das Garantias e dos eventuais recursos da Conta Centralizadora que lhe foram transferidos, (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, observada a Cascata de Pagamentos Extraordinária e (iv) transferir o Crédito Imobiliário – CRI 45ª Série, a CCI – CRI 45ª Série, as Garantias e os eventuais recursos da Conta Centralizadora eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos, observada a Cascata de Pagamentos Extraordinária.

15.8. A realização dos direitos dos Titulares de CRI estará limitada aos pagamentos do Crédito Imobiliário – CRI 45ª Série, aos recursos provenientes da execução das Garantias, incluindo os valores que estejam depositados na Conta Centralizadora, incluindo o Fundo de Obras, Fundo de Despesas, o Fundo de Liquidez e as Aplicações Financeiras, todos integrantes do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 11, § 3º, da Lei nº 9.514/97.

15.9. Independentemente de qualquer outra disposição deste Termo de Securitização, em caso de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para arcar com as Despesas sobre a liquidação do respectivo Patrimônio Separado e inadimplência da Devedora no pagamento de tais despesas, estas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles. A Emissora deverá convocar Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre o aporte de recursos pelos Titulares de CRI para arcar com as Despesas ou sobre a liquidação do respectivo Patrimônio Separado, observando os procedimentos do artigo 14 da Lei nº 9.514/97.

15.9.1. Independentemente da realização da referida Assembleia de Titulares de CRI descrita no item 15.9 acima, ou da deliberação dos Titulares dos CRI pelos aportes de recursos, as Despesas são de responsabilidade exclusiva do Patrimônio Separado ou, nos termos do item 13.1 acima, da Devedora, ou ainda, nos termos do item 15.9 acima, dos Titulares dos CRI, não estando os prestadores de serviços da Operação, em conjunto ou isoladamente, obrigados pelo pagamento ou adiantamento das Despesas.



15.9.2. Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta Centralizadora nos termos do item 15.9 acima, para custear eventuais Despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual pagamento de Juros Remuneratórios e amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Securitizadora e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com estas Despesas, que será realizada fora do âmbito da B3.

## **16. DA ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CRI**

16.1. Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia de Titulares de CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI. As Assembleias poderão ser realizadas de forma presencial, podendo ser realizadas por conferência telefônica, vídeo conferência ou por qualquer outro meio que assegure aos Titulares de CRI o direito de participar remotamente da Assembleia, podendo ser disponibilizados mecanismos que assegurem aos Titulares de CRI em Circulação o direito manifestar o seu voto à distância. Os Titulares de CRI que participarem remotamente da Assembleia e/ou que manifestarem o seu voto à distância serão considerados presentes na Assembleia e assinantes da respectiva ata, para todos os fins, desde que não seja vedado pela legislação aplicável.

16.2. A Assembleia de Titulares de CRI poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

16.3. Observado o disposto no item 16.2 acima, deverá ser convocada Assembleia de Titulares de CRI toda vez que a Emissora, na qualidade de titular do Crédito Imobiliário – CRI 45ª Série, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos nas CCBs, nas CCI ou em quaisquer outros Documentos da Operação, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer os seus direitos frente à Devedora e aos Avalistas.

16.3.1. A Assembleia de Titulares de CRI mencionada neste item 16.3 deverá ser realizada com, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis de antecedência da data em que se encerra o prazo para a Securitizadora manifestar-se, observado o disposto no item 16.3.2 abaixo.

16.3.2. Somente após receber do Agente Fiduciário a orientação definida pelos Titulares dos CRI, a Emissora deverá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado, exceto nos termos dos itens 8.5.1 e 15.4 acima e de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso os Titulares de

CRI não compareçam à Assembleia de Titulares de CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, exceto nos termos dos itens 8.5.1 e 15.4 acima e de outra forma prevista nos Documentos da Operação, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

16.3.3. A Emissora não fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares de CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI.

16.4. A Assembleia de Titulares de CRI será regida pelas disposições deste Termo de Securitização, aplicando-se, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514/97, bem como, subsidiária e supletivamente, o disposto na Lei nº 6.404/76, a respeito das assembleias gerais de acionistas das sociedades anônimas, inclusive no que tange à possibilidade de participação remota e voto à distância pelos Titulares dos CRI.

16.5. A convocação da Assembleia de Titulares de CRI, realizada em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 15 (quinze) dias para primeira convocação, e de 8 (oito) dias para segunda convocação, na forma da cláusula décima sétima abaixo. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

16.6. A Assembleia de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no me mínimo, a maioria dos CRI em Circulação, em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI e, em segunda convocação, com qualquer número, exceto se de outra forma previsto neste Termo de Securitização ou no Termo de Securitização - CRI Seniores e CRI Subordinados.

16.7. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias de Titulares de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não, independentemente do cumprimento das formalidades estabelecidas no artigo 126, §§ 1º e 2º, da Lei nº 6.404/76.

16.8. Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias de Titulares de CRI.

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

16.10. A presidência da Assembleia de Titulares de CRI caberá a quem for eleito pelos Titulares de CRI presentes.

16.11. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização (especialmente, sem se limitar, os itens 8.5.1, 15.4 e 14.6 acima e 16.12 abaixo) e no Termo de Securitização CRI Seniores e CRI Subordinado e/ou nos Documentos da Operação, as deliberações da Assembleia Geral serão aprovadas por Titulares de CRI que representem, no mínimo (i) 50% (cinquenta por cento) mais um da totalidade de cada série dos CRI em Circulação, em primeira convocação; e (ii) 50% (cinquenta por cento) de cada série dos CRI presentes na assembleia mais 1 (um) CRI, em segunda convocação. Todas as deliberações tomadas nos termos deste item serão consideradas existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a Emissora e a todos os Titulares de CRI.

16.12. As propostas de alterações em relação às matérias listadas abaixo, entre outras expressamente previstas neste Termo de Securitização e ou nos demais Documentos da Operação, deverão ser aprovadas, seja em primeira convocação da Assembleia Geral ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI em Circulação que representem no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade

16.13. dos CRI em Circulação:

- (i) Datas de Vencimento (datas de pagamento dos Juros Remuneratórios e/ou da amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado) e prazo de vencimento dos CRI;
- (ii) forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, Juros Remuneratórios dos CRI, forma de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado, com exceção dos ajustes efetuados por força de Amortização Antecipada;
- (iii) Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado;

- (iv) Eventos de Vencimento Antecipado;
- (v) Cascatas de Pagamento e regras de alteração da Cascata de Pagamento em vigor;
- (vi) condições de pagamento do Crédito Imobiliário – CRI 45ª Série, que possa impactar os direitos dos Titulares de CRI;
- (vii) as Garantias, que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez, exceto no caso da definição da ordem e da forma da excussão das Garantias; e/ou
- (viii) aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI.

16.14. É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia de Titulares de CRI para a alteração dos Documentos da Operação quando tais alterações decorrerem exclusivamente: (i) de atendimento às exigências das autoridades competentes, de normas legais ou regulamentares, desde que as mesmas não afetem, negativamente, o equilíbrio econômico financeiro dos CRI e do Patrimônio Separado; (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; (iii) atendimento de exigências da B3, da CVM, da ANBIMA ou das câmaras de liquidação onde os a CCI ou os CRI estejam depositados para negociação; (iv) para correção de erros grosseiros, tais como, de digitação, aritméticos ou referências cruzadas à cláusulas dos Documentos da Operação; e/ou (v) para atualização dos dados cadastrais das partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, se necessário, desde que as alterações ou correções referidas nos itens acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares de CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.

16.15. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e o Agente Fiduciário e obrigarão todos os Titulares de CRI em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral ou do voto proferido nas respectivas Assembleias.

16.16. As atas lavradas das Assembleias de Titulares de CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a assembleia deliberar em sentido diverso, sendo que todas as Despesas com as referidas publicações serão arcadas diretamente ou indiretamente pelo Patrimônio Separado.

## **17. DA PUBLICIDADE**

17.1. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI (excetuados os atos e fatos relevantes da administração ordinária da Securitizadora), bem como as convocações para as Assembleias de Titulares de CRI, deverão ser veiculados na forma de avisos nos mesmos jornais em que a Emissora publica as informações societárias, quais sejam o Diário Oficial do Estado de São Paulo e o jornal “O Dia – São Paulo”, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo, sem necessidade de aditamento a este Termo de Securitização.

17.2. A convocação para as Assembleias de Titulares de CRI poderá ser feita, alternativamente, mediante correspondência escrita enviada, por meio eletrônico ou postagem, a cada Titular de CRI, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile e correio eletrônico (e-mail).

17.3. As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM.

## **18. DO REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO**

18.1. O Termo de Securitização será entregue para Instituição Custodiante, nos termos do Parágrafo Único, do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, para registro, nos termos da declaração constante do Anexo V ao presente Termo de Securitização.

## **19. DAS COMUNICAÇÕES**

19.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes deste Termo de Securitização, conforme aqui previsto, se feitas por correio eletrônico, serão consideradas recebidas na data de seu envio; se feitas por correspondência, as comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pelo Correio ou por telegrama, nos endereços constantes a seguir:

*para a Devedora ou para qualquer dos Avalistas:*

At.: Sr. Moisés Nicodemo

Endereço: Avenida Professor João Fiúsa, nº 1.901, sala 501, Jardim Canadá

CEP 14.024-250 – Ribeirão Preto – SP

e-mail: [diretoria@liftplan.com.br](mailto:diretoria@liftplan.com.br)

tel.: (16) 3629-4548 / (16) 3325-8444

*para a Emissora:*

At.: Sr. Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa

Endereço:

Rua Bandeira Paulista, 600, cj. 44, sala 01, Itaim Bibi, CEP 04532-001

e-mail: [ri@grupotravessia.com](mailto:ri@grupotravessia.com)

tel.: (11) 4115-8700

*para o Agente Fiduciário:*

At. Sra. Ana Eugênia Queiroga / Marcio Teixeira

Endereço: Rua Gilberto Sabino, 215 - 4o Andar Pinheiros,

CEP: 05425-020, São Paulo

e-mail: [agentefiduciario@vortex.com.br](mailto:agentefiduciario@vortex.com.br) / [pu@vortex.com.br](mailto:pu@vortex.com.br)

tel.: (11) 3030-7177

19.2. Excepcionalmente, as comunicações a serem enviadas por e para qualquer das Partes, na hipótese de descumprimento das obrigações decorrentes deste Termo de Securitização ou dos Documentos da Operação cujo prazo de cura esteja aqui definido e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, se feitas por correio eletrônico, serão consideradas recebidas na data de seu envio; se feitas por correspondência, serão igualmente consideradas entregues na data de seu envio, independentemente da confirmação de recebimento por parte do destinatário, nos endereços constantes do item acima.

19.3. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ocorrência.

19.4. Eventuais prejuízos decorrentes da não observância do disposto acima serão arcados pela Parte inadimplente.

19.5. 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, poderá ocorrer através da plataforma VX Informa.

## **20. DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO**

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

### **20.2. *Imposto de Renda (IR) e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL)***

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

20.2.2. 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).

20.2.3. 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.

20.2.4. 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 nº 11.033/04).

20.2.5. 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 nº 8.981/95). As entidades imunes estão

dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora (artigo 71, da Lei nº 8.981/95). Em 12 de abril de 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.

20.2.6. 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.

20.2.7. 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).

20.2.8. 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.

20.2.9. No caso das cooperativas de crédito, a alíquota da CSLL é de 17% (dezessete 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.

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

20.2.11. 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 (“Resolução CMN 4.373/14”), 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.



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

20.3.1. 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.

20.3.2. 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.

20.3.3. 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 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.

20.3.4. 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.

20.3.5. 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.

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

## 20.4. Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

20.4.1. 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 CMN 4.373/14, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306/2007. 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.

20.4.2. Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários (“IOF/Títulos”): As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme o Decreto nº 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.

20.5. Serão de responsabilidade do(s) Titular(es) de CRI todos os impostos diretos e indiretos mencionados acima.

## 21. DOS FATORES DE RISCO

21.1. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, 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.

### 21.2. Riscos da Operação

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

*21.2.2. O Crédito Imobiliário e os Direitos Creditórios constituem Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes do Crédito Imobiliário ou dos Direitos Creditórios, 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 do Crédito Imobiliário, dos Direitos Creditórios ou da excussão das Garantias.

Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir 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 por sua liquidação, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações perante os Titulares dos CRI, sobretudo os Titulares de CRI Subordinados, tendo em vista as Cascatas de Pagamentos.

*21.2.3. Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes do Crédito Imobiliário e/ou dos Direitos Creditórios*

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

A realização inadequada dos procedimentos de execução do Crédito Imobiliário, dos Direitos Creditórios e de suas respectivas garantias, 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 do Crédito Imobiliário, também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando-se negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

### 21.3. **Riscos dos CRI e da Oferta**

#### 21.3.1. *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 nº 11.033/04, 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.

#### 21.3.2. *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 CRI que possibilite a seus titulares sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

### 21.3.3. *Quórum de deliberação em Assembleia de Titulares de CRI*

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias de Titulares de CRI são, via de regra, aprovadas por (i) 50% (cinquenta por cento) mais um da totalidade dos CRI em Circulação, em primeira convocação; e (ii) 50% (cinquenta por cento) dos CRI presentes na assembleia mais 1 (um) CRI, em segunda convocação, e, em certos casos, exigem quórum 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 pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI.

### 21.3.4. *Risco em Função da Dispensa de Registro*

A Oferta, distribuída nos termos da Instrução CVM 476/19, 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.

### 21.3.5. *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.

## 21.4. **Riscos do Crédito Imobiliário e dos Direitos Creditórios**

21.4.1. *O risco de crédito da Devedora e dos Avalistas e a inadimplência do Crédito Imobiliário podem afetar adversamente os CRI, assim como o risco de performance da carteira de Direitos Creditórios*

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende da performance da carteira de Direitos Creditórios, que serão utilizados como meio de pagamento das Obrigações Garantidas, e do adimplemento, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, do Crédito Imobiliário e das demais Obrigações Garantidas.

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento do Crédito Imobiliário, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, e do adimplemento dos Direitos Creditórios, pelos adquirentes das Unidades, 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 do Crédito Imobiliário e/ou excussão das Garantias 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 do Crédito Imobiliário e/ou dos Direitos Creditórios, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e/ou dos Avalistas, as suas respectivas capacidades de pagamento ou o Empreendimento e as Unidades, 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.

*21.4.2. A ocorrência de amortização antecipada compulsória e resgate antecipado dos CRI pode gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI*

Em caso de qualquer forma de antecipação facultativa do Crédito Imobiliário, conforme previsto nos Documentos da Operação, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes desses eventos para a amortização antecipada compulsória dos CRI, ou o resgate antecipado dos CRI. Da mesma forma, todos os recursos oriundos dos Direitos Creditórios, depositados na Conta Centralizadora, em qualquer Data de Vencimento, cujo valor exceda o somatório dos valores dos valores devidos a título de Despesas, de amortização programada do Valor Nominal Unitário, de Juros Remuneratórios e de encargos e Despesas previstos neste Termo de Securitização, serão utilizados na amortização antecipada compulsória dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, independentemente de consulta ou anuência prévia dos investidores.

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.

Além disso, os CRI poderão ser integralizados pelo investidor com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo investidor ao longo do prazo dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos CRI, o valor a ser recebido pelo investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores.

## 21.5. **Riscos do Regime Fiduciário**

### 21.5.1. *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, o Crédito Imobiliário, os Direitos Creditórios 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 do Crédito Imobiliário e das Garantias, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que o Crédito Imobiliário e as Garantias não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

## 21.6. **Riscos Relacionados à Emissora**

### 21.6.1. *Com relação à Emissora*

#### 21.6.1.1. *Manutenção do Registro perante a CVM*

A Emissora 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 11.076/2004, e sua atuação depende do registro de companhia aberta junto à CVM. Caso a Emissora 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.

#### 21.6.1.2. *A Importância de uma equipe qualificada*

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado poderá ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para 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 Emissora, bem como de gestão dos ativos da Emissora e dos valores mobiliários por ela emitidos.

#### 21.6.1.3. *Originação de novos negócios e redução na demanda por certificados de recebíveis*

A Emissora não origina créditos para securitização, sendo suas emissões realizadas com créditos adquiridos de terceiros. Portanto, o desenvolvimento das atividades da Emissora 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 Emissora pode ter dificuldades em identificar os originadores de créditos, 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 Emissora 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 Emissora poderá ser afetada.

#### *21.6.2. Riscos relacionados ao seu controlador, direto ou indireto, ou grupo de controle*

Atualmente, a Emissora 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 Emissora. A Emissora 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.

#### *21.6.3. Riscos relacionados aos fornecedores*

##### *21.6.3.1. A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados, o que poderá resultar em prejuízos*

A Emissora 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 Emissora e/ou exigida nos termos contratados no âmbito das emissões dos certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio, o desempenho da Emissora e sua capacidade em gerir 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 Emissora 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 Emissora 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.

#### 21.6.4. *Riscos relacionados aos clientes*

A Emissora 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 Emissora. Fato que poderá impactar negativamente na habilidade da Emissora de realizar investimentos necessários ao aperfeiçoamento da gestão dos seus ativos e dos valores imobiliários de sua emissão.

#### 21.7. **Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos**

##### 21.7.1. *Efeitos da concorrência no mercado de securitização*

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

##### 21.7.2. *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/ou 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.

### *21.7.3. Experiência recente com securitização no Brasil*

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 Emissora 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 Emissora e/ou sobre os setores e agentes (*players*) financiados e investidores.

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

#### *21.7.5. 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, 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.

#### *21.7.6. 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.

## 21.8. **Riscos Específicos da Operação**

### 21.8.1. *Riscos relativos aos Direitos Creditórios*

As Promessas de Compra e Venda, das quais decorrem os Direitos Creditórios, estão sujeitas a distrato e outros eventos que resultam na obrigatoriedade de a Devedora reforçar ou substituir as Garantias. Além disso, a Devedora está obrigada a ceder fiduciariamente à Emissora todos os recebíveis das Promessas de Compra e Venda que venham a ser celebradas, futuramente, com os adquirentes das Unidades em estoque da Devedora.

Não é possível afirmar que a Devedora e/ou os Avalistas serão capazes de reforçar ou substituir as Garantias, em conformidade com as disposições dos Documentos da Operação. Ainda, é importante ressaltar os recebíveis decorrentes das futuras Promessas de Compra e Venda que venham a ser firmadas com os adquirentes das Unidades serão cedidos fiduciariamente à Emissora e vinculados ao Patrimônio Separado, inclusive para fins de reforço ou substituição das Garantias, e que não será realizada qualquer espécie de auditoria na Devedora ou nas Promessas de Compra e Venda no momento de tal substituição, de forma que não é possível assegurar que a nova cessão de créditos será válida e eficaz, não sendo possível, portanto, afirmar a impossibilidade de se garantir eventual anulação judicial futura do negócio em fraude contra credores ou em fraude à execução.

Ainda, a cessão fiduciária de novos recebíveis, em benefício da Emissora, dependerá de procedimentos operacionais, em especial da celebração de termos de cessão fiduciária e notificação aos adquirentes das Unidades, na forma prevista no Contrato de Cessão – CRI 45ª Série. Caso tais procedimentos não realizados, podem ensejar riscos à validade e eficácia da cessão fiduciária dos recebíveis, que serão utilizados como meio de pagamento das Obrigações Garantidas, na forma prevista nos Documentos da Operação, porém sem prejuízo da responsabilidade da Devedora e dos Avalistas pelo pagamento do Crédito Imobiliário, na forma prevista nas CCB.

### *21.8.2. Riscos inerentes ao desempenho da Devedora e da Servicer*

A responsabilidade pela administração e cobrança dos Direitos Creditórios, que serão utilizados como meio de pagamento das Obrigações Garantidas e garantem a Operação, recai exclusivamente sobre a Devedora, na qualidade de incorporadora, e sobre a Servicer, na qualidade de fornecedor contratado para a prestação de serviços especializados de administração e cobrança. Na eventualidade de estes falharem na prestação dos serviços de gestão e cobrança, nos termos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária, poderá ser necessária a contratação de um 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, especialmente na hipótese de a Devedora e a Servicer não colaborarem durante o procedimento de realização de tal transferência. Ainda, o novo “Servicer” pode vir a ter dificuldades na realização da cobrança, pelo fato de não possuir relacionamento comercial com os adquirentes das Unidades, entre outros riscos que podem vir a prejudicar os investidores.

### *21.8.3. Riscos relacionados à ausência de auditoria às Demonstrações Financeiras da Devedora*

A Devedora é uma sociedade limitada e não audita seus balanços e balancetes por auditor independente, sendo elas apenas elaboradas por sua administração. Desta forma, não é possível afirmar se os balanços e balancetes da Devedora refletem a sua efetiva situação patrimonial e demonstram sua capacidade de adimplir com as obrigações previstas nas CCB e relacionadas aos CRI.

### *21.8.4. Riscos decorrentes da Auditoria Jurídica*

No âmbito da Operação, não está sendo realizada auditoria jurídica no Empreendimento, na Devedora e nos Avalistas, e não foi, assim como não será realizada, a auditoria nos adquirentes das Unidades, nas Promessas de Compra e Venda, nos antecessores na propriedade do Imóvel no qual está sendo desenvolvido o Empreendimento (“Auditoria Jurídica”).

Desta forma, caso surjam eventuais passivos ou riscos adicionais aos mapeados, quando da realização de auditoria na operação das séries 10ª e 11ª da 1ª emissão de CRI da Securitizadora, o fluxo de pagamento do Crédito Imobiliário, dos Direitos Creditórios, 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.

#### *21.8.5. Risco decorrente de ações judiciais*

Este pode ser definido como o risco decorrente de eventuais condenações judiciais da Devedora, dos Avalistas e da Emissora, nas esferas cível, fiscal e trabalhista, sobretudo aquelas que possam afetar o Crédito Imobiliário, os Direitos Creditórios, o Empreendimento, o cumprimento das Obrigações Garantidas, as Garantias ou o Patrimônio Separado.

Além disso, nos termos do Contrato de Cessão – CRI 45ª Série e do Contrato de Cessão – CRI Seniores e CRI Subordinados, a Devedora deverá indenizar e manter a Cedente indene contra perdas decorrentes de ações judiciais e/ou reclamações extrajudiciais relacionados à cessão do Crédito Imobiliário, ao Crédito Imobiliário e/ou às CCB, ou, ainda, à constituição das Garantias. Caso a Devedora descumpra tal obrigação, caberá ao Patrimônio Separado arcar com a indenização eventualmente devida à Cedente, sem prejuízo do direito de regresso contra a Devedora. Em caso de insuficiência de recursos do Patrimônio Separado, os Titulares dos CRI deverão arcar com tais despesas, sem prejuízo do direito de regresso contra a Devedora.

#### *21.8.6. Riscos relacionados às obras de desenvolvimento do Empreendimento*

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

Será constituído um Fundo de Obras, mediante dedução do valor desembolsado à Devedora nos termos das CCB. A Devedora declarou que os recursos do Fundo de Obras são suficientes para arcar com o término das obras de construção do Empreendimento, no entanto, tal informação não foi validada por terceiro independente. Ainda, os recursos do Fundo de Obras ficarão retidos na Conta Centralizadora e serão liberados pela Emissora à Devedora, mediante a apresentação dos relatórios emitidos pela Empresa de Medição.

Desta forma, quaisquer problemas relacionados às obras de desenvolvimento do Empreendimento, 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 Direitos Creditórios ou na perda de valor do Empreendimento e insuficiência de recursos para desenvolvimento das obras. Em quaisquer dessas situações, haverá impacto negativo nas

vendas das Unidades em estoque e é possível que os adquirentes optem por distratar as Promessas de Compra e Venda já celebradas, e não há como assegurar que a Devedora irá substituir as Promessas de Compra e Venda distratadas, e que, nesta situação, a Devedora ou os Avalistas terão patrimônio suficiente para arcar com a obrigação de pagamento do Crédito Imobiliário e, conseqüentemente, dos CRI.

#### *21.8.7. Riscos de insuficiência das Garantias e de dificuldades no processo de execução*

No caso de inadimplemento do Crédito Imobiliário por parte da Devedora e/ou dos Avalistas, 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 do Crédito Imobiliário por parte da Devedora e/ou Avalistas, a Securitizadora iniciará o processo de excussão das Garantias, e em conformidade com o compartilhamento de garantias, não é possível afirmar se tais Garantias serão executadas de forma célere, nos termos previstos nos respectivos instrumentos de constituição das referidas garantias e se serão suficientes para arcar com a obrigação de pagamento do Crédito Imobiliário, observada a prioridade de pagamentos estabelecidas entre as séries de CRI.

#### *21.8.8. Riscos de insuficiência do Aval*

No caso de inadimplemento do Crédito Imobiliário por parte da Devedora, a Securitizadora terá que iniciar a cobrança dos Avalistas, que poderão não ter patrimônio suficiente para garantir com o cumprimento das Obrigações Garantidas. 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 pelo Avalista falecido 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.

#### *21.8.9. Risco de Falecimento dos Avalistas*

Na hipótese de morte de quaisquer dos Avalistas, e desde que não haja a substituição da referida garantia conforme prazo, termos e condições a serem aprovados em Assembleia Geral dos Titulares de CRI convocada especialmente para este fim, não é possível assegurar que haverá a substituição de referida garantia de forma tempestiva e satisfatória aos Titulares de CRI, sendo certo que a eventual execução da



garantia fidejussória prestada, em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, estará limitada ao quinhão hereditário de seus herdeiros. De modo que, não há como assegurar que o Aval prestado, quando executado, será suficiente para recuperar o valor necessário para quitar as Obrigações Garantidas.

#### *21.8.10. Riscos relativos à alienação fiduciária do Imóvel e das Unidades*

Conforme previsto neste Termo de Securitização e no Termo de Securitização - CRI Seniores e CRI Subordinados, em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, foi constituída a alienação fiduciária do Imóvel e das Unidades em favor da Emissora. No caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Emissora poderá vir a executar tais garantias. Acontece que, conforme mencionado, no risco “Riscos decorrentes da Auditoria Jurídica”, acima, não foi e não será conduzida auditoria jurídica nos proprietários antecessores do Imóvel, de forma que não é possível assegurar que tais garantias, quando e se constituídas, serão perfeitamente exequíveis.

Ainda, assim como nas demais Garantias, não há como garantir que a Emissora terá êxito na execução da alienação fiduciária do Imóvel de forma a recuperar o valor necessário para amortizar integral ou parcialmente os CRI, considerando-se variações de preço no mercado imobiliário no tempo, depreciação, obsolescência e adequação dos referidos imóveis para destinação diferente daquelas que possui atualmente, além de dificuldades na sua execução.

A alienação fiduciária abrange o Imóvel e todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias, construções e instalações nele já realizadas ou que venham a ser realizadas, inclusive o Empreendimento em incorporação. Nesse sentido, tão logo a incorporação do Empreendimento seja concluída, com a emissão do competente certificado de conclusão de obras (habite-se) e, por conseguinte, sejam abertas as matrículas individualizadas das Unidades, a alienação fiduciária deverá ser transportada para a cada matrícula individualizada das Unidades, pelo competente Oficial do cartório de registro de imóveis, de ofício. Caso tal transporte não seja devidamente realizado, poderá ser necessário aditar o Contrato de Alienação Fiduciária e realizar diligência e procedimentos adicionais junto ao citado Oficial, com o objetivo de preservar e aperfeiçoar a garantia constituída.

#### *21.8.11. Risco referente à não implementação das Condições Precedentes da Primeira Parcela*

Caso as Condições Precedentes da Primeira Parcela 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.

#### *21.8.12. Risco referente à Prioridade de Pagamento*

Em caso de excussão das garantias, os CRI Seniores possuem prioridade no recebimento do resultado da excussão das Garantias, em relação aos CRI 45ª Série, de forma que os CRI 45ª Série serão pagos apenas após o pagamento dos CRI Seniores. Os CRI 45ª Série possuem prioridade no recebimento do resultado da excussão das Garantias em relação aos CRI Subordinados, de forma que os CRI Subordinados serão pagos apenas após o pagamento dos CRI 45ª Série. Neste caso, caso falte recursos para pagamento dos CRI Seniores, os CRI 45ª Série e os CRI Subordinados poderão sofrer prejuízos.

#### *21.8.13. Capacidade de Pagamento*

O risco de crédito desta Emissão encontra-se concentrado na Devedora e nos Avalistas, desta forma, a capacidade de pagamento dos CRI está na capacidade da Devedora e dos Avalistas de cumprir com as Obrigações Garantidas. O descumprimento, pela Devedora e pelos Avalistas, da obrigação de pagar o Crédito Imobiliário poderá implicar no descumprimento do pagamento dos CRI, observando-se, contudo, a existência das Garantias outorgadas e vinculadas aos CRI.

Nesse sentido, frisa-se que a Devedora, no decurso dos seus negócios, contrata financiamentos bancários. Caso a Devedora, por qualquer motivo, deixe 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*). Em quaisquer desses cenários, não é possível afirmar se a Devedora e/ou os Avalistas terão recursos suficientes para arcar com tais obrigações, o que pode resultar em prejuízos aos investidores.

#### *21.9.12. Riscos decorrentes do compartilhamento das Garantias*

Em caso de execução das Garantias constituídas no âmbito desta Emissão, os recursos obtidos deverão ser compartilhados proporcionalmente com relação aos saldos devedores entre os Titulares de CRI e os titulares dos CRI objeto das 10ª, 11ª e 45ª Séries, da 1ª Emissão da Emissora e isto poderá ocasionar perdas aos Titulares de CRI. Deste modo, caso as Garantias sejam objeto de execução, o valor eventualmente obtido poderá não ser suficiente para o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, ocasião em que a Emissora não disporá de outras fontes de recurso para satisfação do crédito do investidor. Adicionalmente,

a eventual decretação de um Evento de Vencimento Antecipado no âmbito das 10<sup>a</sup>, 11<sup>a</sup> e 45<sup>a</sup> Séries, da 1<sup>a</sup> Emissão da Emissora não vinculará as deliberações dos Titulares de CRI desta Emissão nesse sentido. Deste modo, caso não venha a ser decretado um Evento de Vencimento Antecipado pelos Titulares de CRI desta Emissão, a execução das Garantias no âmbito das demais séries poderá torná-las insuficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI de modo que os Titulares de CRI serão prejudicados pela ausência destas Garantias.

## **22. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

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

22.2. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

22.3. Caso qualquer das disposições deste Termo de Securitização venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

22.4. Ressalvas as hipóteses de dispensa previstas no item 16.5 acima, o presente Termo de Securitização e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito de todas as Partes, mediante aprovação dos Titulares dos CRI, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

22.5. O Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial nos termos artigo 784 do Código de Processo Civil, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

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

22.7. O Agente Fiduciário responderá perante os Titulares de CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções.

22.8. A Emissora e o Agente Fiduciário concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente Termo e de quaisquer aditivos ao presente, mediante na folha de assinaturas eletrônicas, com 2 (duas) testemunhas, para que esses documentos produzam os seus efeitos jurídicos e legais, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, conforme Medida Provisória n. 2.200-2/2001 em vigor no Brasil. A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse Termo (e seus respectivos aditivos) tem natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil.

### **23. DO FORO**

23.1. As Partes desde já convencionam que toda e qualquer controvérsia originada do presente Termo de Securitização será dirimida pelo foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com a exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

O presente Termo é firmado em 3 (três) vias de igual teor e forma, subscritas pelas 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 26 de janeiro de 2021.

*(assinaturas na página seguinte)*

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

*(Página de assinaturas 1 de 2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 45ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado entre Travessia Securitizadora S.A., Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., Liftplan Empreendimentos e Incorporação Ltda., Antonio Nicodemo, Ana Carolina Nicodemo e Moisés Nicodemo, no dia 26 de janeiro de 2021)*

**TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

**LIFTPLAN EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÃO LTDA.**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

*(Página de assinaturas 2 de 2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 45ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado entre Travessia Securitizadora S.A., Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., Liftplan Empreendimentos e Incorporação Ltda., Antonio Nicodemo, Ana Carolina Nicodemo e Moisés Nicodemo no dia 26 de janeiro de 2021)*

---

**ANTONIO NICODEMO**

---

**ANA CAROLINA NICODEMO**

---

**MOISÉS NICODEMO**

INTERVENIENTES ANUENTES:

---

**LEONOR DOS SANTOS NICODEMO**

---

**FABIANA GASTALDI NICODEMO**

TESTEMUNHAS:

1. \_\_\_\_\_

Nome:

CPF/ME:

2. \_\_\_\_\_

Nome:

CPF/ME:

## ANEXO I

### Características do Crédito Imobiliário

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>			
<b>DATA DE EMISSÃO: 26 de janeiro de 2021</b>			
Série: lift	Número: 001	Tipo: Escritural e integral	
VALOR NOMINAL: R\$ 13.000.000,00 (treze milhões de reais).			
PRAZO: 921 (novecentos e vinte e um) dias.			
DATA DE VENCIMENTO: 05 de agosto de 2023.			
<b>IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:</b>			
Empreendimento: Condomínio Residencial Parque Asas do Sul.			
Endereço: Via Antonio Perna, nº 648, Distrito de Bonfim Paulista			
Complemento: -		Cidade: Ribeirão Preto	UF: SP      CEP: -
Cartório: 2º Oficial do Registro de Ribeirão Preto			
Matrícula Mãe: 155.339		Tipo: Residencial	Imóvel construído: em obras
<p><b>ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E TAXA DE JUROS:</b> sobre o saldo devedor do Crédito Imobiliário, incidirão (i) atualização monetária com base no Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IPCA; e (ii) juros remuneratórios à taxa de 15% (quinze por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i>, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, nos termos da CCB – CRI 45ª Série.</p>			
<p><b>ENCARGOS MORATÓRIOS:</b> Caso a Devedora não pague, na data de seu vencimento, qualquer obrigação pecuniária, de qualquer natureza, principal ou acessória, prevista na CCB – CRI 45ª Série, serão devidos à Securitizadora: (i) a remuneração originalmente pactuada na CCB – CRI 45ª Série; (ii) multa não indenizatória de 2,00% (dois por cento), incidente sobre o saldo total atualizado das obrigações em mora, a qual será incorporada ao saldo devedor a partir da data do inadimplemento; e (iii) juros moratórios à taxa de 1,00% (um por cento) ao mês, atualizado e acrescido da multa referida no subitem “ii” acima, incidentes sobre o saldo total das obrigações em mora, diariamente, de forma exponencial e cumulativa, <i>pro rata temporis</i>, com base em um mês de 30 (trinta) dias, desde a data do vencimento até a data do efetivo pagamento dessas obrigações.</p>			
<p><b>PAGAMENTOS:</b> A amortização do valor do principal e os juros remuneratórios serão pagos pela Devedora em 13(treze) parcelas mensais e sucessivas, nos valores e nas datas descritos na ou apurados conforme a tabela abaixo, ressalvado a amortização antecipada conforme o disposto no item 5.6 da CCB – CRI 45ª Série.</p>			
Mês	Data de Vencimento	Taxa de amortização sobre o Valor do Principal Atualizado (em %)	Pagamento de Juros Remuneratórios
01	05/ago/22	27,1658%	Sim
02	05/set/22	86,0448%	Sim
03	05/out/22	99,8928%	Sim
04	05/nov/22	0,0000%	Sim
05	05/dez/22	0,0000%	Sim
06	05/jan/23	0,0000%	Sim

07	05/fev/23	0,0000%	Sim
08	05/mar/23	0,0000%	Sim
09	05/abr/23	0,0000%	Sim
10	05/mai/23	0,0000%	Sim
11	05/jun/23	0,0000%	Sim
12	05/jul/23	0,0000%	Sim
13	05/ago/23	100,0000%	Sim

**LOCAL E FORMA DE PAGAMENTO:** Os pagamentos devidos à Securitizadora, nos termos da CCB – CRI 45ª Série, deverão ser realizados por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou de qualquer outra forma de transferência permitida pela legislação vigente, para a Conta Centralizadora. A Devedora deverá depositar na Conta Centralizadora os recursos suficientes para a realização dos pagamentos devidos de acordo com a CCB – CRI 45ª Série, com antecedência mínima de 2 (dois) Dias Úteis dos respectivos vencimentos.

**LOCAL DE EMISSÃO:** Município de São Paulo, Estado de São Paulo.

**GARANTIAS:** A CCI não contará com garantia real imobiliária.

Sem prejuízo, serão constituídas em favor dos titulares dos CRI as seguintes garantias: (i) o aval outorgado pelos Avalistas; (ii) cessão fiduciária dos Direitos Creditórios decorrentes das Promessas de Compra e Venda, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária; (iii) promessa de cessão fiduciária (a) de recebíveis decorrentes das vendas futuras das Unidades que venham a ser realizadas; e (b) dos Direitos Creditórios da Venda dos Bens Dados em Pagamento, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária; e (iv) alienação fiduciária do Imóvel e das Unidades, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária.



## ANEXO II

### Declaração do Coordenador da Oferta

#### DECLARAÇÃO

**TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04.534-000, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13, neste ato representada nos termos de seu contrato social, para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM 414/04, na qualidade de coordenador líder da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) da 45ª Série da 1ª Emissão (“Emissão”) da Travessia Securitizadora S.A. (“Emissora”), DECLARA, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a Emissora, com a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., na qualidade de agente fiduciário, e com os assessores legais contratados para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 45ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., celebrado nesta data.

São Paulo, 26 de janeiro de 2021.

#### **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

\_\_\_\_\_  
Por:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Por:  
Cargo:

**ANEXO III**  
Declaração da Securitizadora

**DECLARAÇÃO**

**TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**, companhia com sede na Rua Conselheiro Crispiniano, nº 105, Conjunto 43, Sala 05, CEP 01.037-001, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, 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 45ª Série de sua 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), com a participação da VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário (“Agente Fiduciário”), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476/09, com a intermediação da TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13 (“Coordenador Líder”), 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 pelo Agente Fiduciário no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 26 de janeiro de 2021.

**TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**

\_\_\_\_\_  
Por:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Por:  
Cargo:

## ANEXO IV

### Declaração do Agente Fiduciário

#### DECLARAÇÃO

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4o Andar Pinheiros, CEP: 05425-020, São Paulo, 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 oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 45ª Série da 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64 (“Emissora”), nos termos da Instrução CVM 476/09, em que a TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13, atua na qualidade de coordenador 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, 26 de janeiro de 2021.

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

\_\_\_\_\_  
Por:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Por:

Cargo:

## ANEXO V

### Declaração da Instituição Custodiante

#### DECLARAÇÃO

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4o Andar Pinheiros, CEP: 05425-020, São Paulo, 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 Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*, firmado nesta data entre a FAMÍLIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECÁRIA, inscrita no CNPJ sob o nº 53.146.221/0001-39, a Instituição Custodiante e outras partes (“Escritura de Emissão”), por meio da qual foi emitida Cédula de Crédito Imobiliário (“CCI”), DECLARA, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, que lhe foi entregue para custódia 1 (uma) via da Escritura de Emissão a Escritura de Emissão e que a CCI encontra-se devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 45ª Série da 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64 (“Emissora”), sendo que os CRI foram lastreados pela CCI por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 45ª Série da 1ª Emissão da Travessia Securitizadora S.A., firmado entre a Emissora e a Instituição Custodiante (na qualidade de agente fiduciário) em 26 de janeiro de 2021 (“Termo de Securitização”), tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e o crédito imobiliário que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514/97, regime fiduciário este ora registrado nesta instituição custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão encontram-se, respectivamente, registrados e custodiados nesta instituição custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º e parágrafo único do artigo 23, da Lei nº 10.931/04.

São Paulo, 26 de janeiro de 2021.

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

\_\_\_\_\_  
Por:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Por:  
Cargo:

**ANEXO VI**  
Tabela de Pagamentos

<b>Período</b>	<b>Data de Vencimento</b>	<b>Taxa de amortização sobre o Valor do Principal (em %)</b>	<b>Pagamento de Juros Remuneratórios</b>
1	10/jan/21	Não	Não
2	10/fev/21	Não	Não
3	10/mar/21	Não	Não
4	10/abr/21	Não	Não
5	10/mai/21	Não	Não
6	10/jun/21	Não	Não
7	10/jul/21	Não	Não
8	10/ago/21	Não	Não
9	10/set/21	Não	Não
10	10/out/21	Não	Não
11	10/nov/21	Não	Não
12	10/dez/21	Não	Não
13	10/jan/22	Não	Não
14	10/fev/22	Não	Não
15	10/mar/22	Não	Não
16	10/abr/22	Não	Não
17	10/mai/22	Não	Não
18	10/jun/22	Não	Não
19	10/jul/22	Não	Não
20	10/ago/22	27,1658%	Sim
21	10/set/22	86,0448%	Sim
22	10/out/22	99,8928%	Sim
23	10/nov/22	Não	Sim
24	10/dez/22	Não	Sim
25	10/jan/23	Não	Sim
26	10/fev/23	Não	Sim
27	10/mar/23	Não	Sim
28	10/abr/23	Não	Sim
29	10/mai/23	Não	Sim
30	10/jun/23	Não	Sim
31	10/jul/23	Não	Sim
32	10/ago/23	100,0000%	Sim

## ANEXO VII

### DECLARAÇÃO | Outras Emissões

Nos termos do artigo 6º, § 2º, da Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes operações:

Tipo	Emissor	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	14.500.000,00	14.500	IPCA + 8,05 %	1	4	15/09/2017	20/09/2023	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	8.919.000,00	8.919	IPCA + 8,00 %	1	5	13/07/2018	20/01/2027	Adimplente	Subordinação, Aval
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	3.822.000,00	3.822	IPCA + 15,39 %	1	6	13/07/2018	20/07/2029	Adimplente	Aval, Subordinação
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	12.448.000,00	12.448	IPCA + 8,00 %	1	7	17/12/2018	20/02/2028	Adimplente	Aval, Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	5.335.000,00	5.335	IPCA + 24,50 %	1	8	17/12/2018	20/07/2028	Adimplente	Fiança, Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	15.650.000,00	15.650	CDI + 9,00 %	1	9	31/05/2019	10/01/2024	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	19.000.000,00	19.000	IPCA + 8,50 %	1	10	31/07/2019	10/08/2023	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	9.500.000,00	9.500	IPCA + 15,00 %	1	11	31/07/2019	10/08/2023	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	19.355.000,00	19.355	IPCA + 10,00 %	1	12	30/09/2019	20/01/2022	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca de Imovel
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	8.295.000,00	8.295	IPCA + 18,00 %	1	13	30/09/2019	20/07/2023	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Hipoteca de Imovel
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	44.621.000,00	44.621	IPCA + 6,00 %	1	30	16/12/2019	15/01/2036	Adimplente	Fundo, Penhor de Quotas, Penhor de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	13.193.000,00	13.193	IGPM + 12,50 %	1	26	30/12/2019	18/12/2029	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas
CRA	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	15.000.000,00	15.000	CDI + 3,00 %	2	1	20/01/2020	22/01/2024	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	5.000.000,00	5.000	CDI + 3,00 %	2	2	20/01/2020	20/01/2025	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	4.000.000,00	4.000	IGPM + 14,00 %	1	28	30/12/2019	18/08/2031	Adimplente	Aval, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	47.189.000,00	47.189	IPCA + 6,00 %	1	33	09/03/2020	15/01/2036	Adimplente	Fiança, Fundo

CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	47.189.000,00	47.189	IPCA + 6,00 %	1	34	09/03/2020	15/01/2036	Adimplente	Fiança, Fundo
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	4.000.000,00	4.000	IGPM + 14,00 %	1	29	31/01/2020	18/02/2030	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	8.000.000,00	8.000	IGPM + 13,49 %	1	27	20/01/2020	18/07/2032	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	10.000.000,00	10.000	IGPM + 6,00 %	1	35	12/03/2020	12/03/2025	Adimplente	Hipoteca de Imovel
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	233.000.000,00	233.000	CDI + 3,25 %	1	36	22/06/2020	27/03/2023	Adimplente	Fundo
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	40.000.000,00	40.000	IGPM + 11,00 %	1	31	25/08/2020	18/03/2031	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	14.500.000,00	14.500	IPCA + 12,00 %	1	37	22/09/2020	10/09/2024	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Hipoteca de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	25.000.000,00	25.000	IPCA + 8,00 %	1	40	02/10/2020	16/09/2035	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Subordinação, Fiança, Alienação Fiduciária de Ações, Fundo
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	8.000.000,00	8.000	IPCA + 23,75 %	1	41	02/10/2020	16/09/2035	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Subordinação, Fiança, Alienação Fiduciária de Ações, Fundo
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	0	1	IGPM + 12,10 %	1	43	06/10/2020	18/07/2035	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21.912.000,00	21.912	IGPM + 11,30 %	38	1	22/10/2020	18/04/2033	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	44.440.000,00	44.440	IPCA + 6,00 %	1	44	30/10/2020	10/01/2036	Adimplente	Fundo, Fiança, Penhor de Direitos Creditórios
CRA	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	84.000.000,00	84.000.000	Não há	4	1	16/11/2020	16/05/2026	Adimplente	
CRA	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21.000.000,00	21.000	Não há	4	2	16/11/2020	16/05/2026	Adimplente	
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS I S.A.	700.000.000,00	700.000	CDI + 1,50 %	1	1	05/12/2017	20/12/2021	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS I S.A.	299.900.000,00	299.900	CDI + 5,00 %	1	2	05/12/2017	20/12/2021	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS I S.A.	100.000.000,00	100.000	Não há	2	ÚNICA	26/06/2020	26/06/2030	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS II S.A.	83.000.000,00	83.000	CDI + 6,00 %	1	1	18/12/2017	19/10/2020	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS II S.A.	17.000.000,00	17.000	CDI + 23,91 %	1	2	18/12/2017	18/10/2021	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS III S.A.	50.000.000,00	50.000	Não há	1	ÚNICA	12/11/2018	12/11/2023	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS IV S.A.	33.350.000,00	33.350	CDI + 5,50 %	1	1	26/11/2018	26/11/2022	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS IV S.A.	16.650.000,00	16.650	CDI + 7,00 %	1	2	26/11/2018	26/05/2023	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo

DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS V S.A.	50.000.000,00	50.000.000	150000%	1	ÚNICA	20/11/2018	20/10/2022	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS V S.A.	12.000.000,00	12.000	200000%	2	1	23/11/2019	23/11/2022	Adimplente	Fundo, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS V S.A.	4.000.000,00	4.000	200000%	2	2	23/11/2019	23/11/2022	Adimplente	Fundo, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VIII S.A.	332.000.000,00	332.000	Não há	1	ÚNICA	28/03/2020	28/03/2030	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VIII S.A.	500.000.000,00	500.000	Não há	2	ÚNICA	30/06/2020	30/06/2030	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS IX S.A.	70.185.000,00	70.185.000	CDI + 4,03 %	1	ÚNICA	27/07/2020	17/07/2024	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VI S.A.	70.000.000,00	70.000	CDI + 6,00 %	1	1	21/01/2020	20/01/2025	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VI S.A.	26.000.000,00	26.000	CDI + 13,00 %	1	2	21/01/2020	20/01/2025	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS VI S.A.	4.000.000,00	4.000	CDI + 13,00 %	1	3	21/01/2025	20/01/2025	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS X SA	500.000.000,00	500.000	Não há	1	ÚNICA	25/09/2020	25/09/2030	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS XII S.A.	9.975.000,00	9.975	200000%	1	1	14/09/2020	14/03/2023	Adimplente	Subordinação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS XII S.A.	9.975.000,00	9.975	470000%	1	2	14/09/2020	14/03/2023	Adimplente	Subordinação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
DEB	TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS XII S.A.	50.000,00	50	Não há	1	3	14/09/2020	14/03/2023	Adimplente	
DEB	RAPIDOO PAGAMENTOS COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	6.000.000,00	6.000	CDI + 8,75 %	1	1	18/11/2019	18/11/2022	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	RAPIDOO PAGAMENTOS COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	4.000.000,00	4.000	CDI + 18,00 %	1	2	18/11/2019	18/11/2022	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	RAPIDOO PAGAMENTOS COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	4.000.000,00	4.000	Não há	1	3	18/11/2019	18/11/2022	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	RAPIDOO PAGAMENTOS COMPANHIA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS	6.000.000,00	6.000	Não há	1	4	18/11/2019	18/11/2022	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	SOLFACIL SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS SA	90.000.000,00	90.000	IPCA + 8,00 %	2	1	15/01/2020	15/12/2027	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	SOLFACIL SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS SA	19.000.000,00	19.000	IPCA + 12,30 %	2	2	15/01/2020	15/12/2027	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	SOLFACIL SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS SA	7.000.000,00	7.000	IPCA + 15,00 %	2	3	15/01/2020	15/12/2027	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	SOLFACIL SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS SA	4.000.000,00	4.000	IPCA + 15,00 %	2	4	15/01/2020	15/12/2027	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	SUPERSIM SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS S.A	6.000.000,00	6.000	CDI + 12,00 %	1	1	25/06/2020	25/04/2023	Adimplente	
DEB	SUPERSIM SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS S.A	4.000.000,00	4.000	CDI + 12,00 %	1	2	25/06/2020	25/04/2023	Adimplente	

São Paulo, 26 de janeiro de 2021.

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**

Por:  
Cargo:

Por:  
Cargo:



### ANEXO VIII

#### Detalhamento do Preço de Aquisição do Crédito Imobiliário

<u>Composição do Preço de Aquisição do Crédito Imobiliário</u>	<u>Primeira Integralização ou Primeira Parcela (na Data da Primeira Integralização) (1)</u>	<u>Segunda Integralização ou Segunda Parcela: até (2)</u>	<u>Terceira Integralização ou Terceira Parcela: saldo do Montante Mínimo (3)</u>	<u>Montante Mínimo (4)=(1+2+3)</u>	<u>Parcelas Subsequentes: até (5)</u>	<u>Total (ou Desembolso Único): até (6)=(4+5)</u>
Cedente (FAPA)	R\$ 26.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	<b>R\$ 26.000,00</b>	R\$ 0,00	<b>R\$ 26.000,00</b>
Fundo de Obras	R\$ 1.650.000,00	R\$ 2.000.000,00	R\$ 1.000.000,00	<b>R\$ 4.650.000,00</b>	R\$ 8.000.000,00	<b>R\$ 12.650.000,00</b>
Fundo de Despesas	R\$ 324.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	<b>R\$ 324.000,00</b>	R\$ 0,00	<b>R\$ 324.000,00</b>
<b>Total</b>	<b>R\$ 2.000.000,00</b>	<b>R\$ 2.000.000,00</b>	<b>R\$ 1.000.000,00</b>	<b>R\$ 5.000.000,00</b>	<b>R\$ 8.000.000,00</b>	<b>R\$ 13.000.000,00</b>

**ANEXO IX:**  
**Orçamento de Obras Remanescente**

<b>Custos Relacionados à Obra</b>	<b>Torre 1 e Área Comum</b>	<b>Torre 2</b>	<b>Valor Total</b>
Orçamento Final para Entrega (1)	R\$ 6.094.135,51	R\$ 8.090.923,66	R\$ 14.185.059,16
Devolução da Retenção Contratual Serviços Empreitada (5%) (2)	R\$ 200.000,00	R\$ 200.000,00	R\$ 400.000,00
Saldo a Pagar de Fornecedores (3)	R\$ 1.193.694,70	R\$ 0,00	R\$ 1.193.694,70
Tributos a Pagar (4)	R\$ 343.281,93	R\$ 343.281,93	R\$ 686.563,85
<b>Valor da Obra (5)</b>	<b>R\$ 7.831.112,13</b>	<b>R\$ 8.634.205,58</b>	<b>R\$ 16.465.317,71</b>
<b>Custos Relacionados ao Habite-se</b>	<b>Torre 1 e Área Comum</b>	<b>Torre 2</b>	<b>Valor Total</b>
ISS (6)	R\$ 255.000,00	R\$ 595.000,00	R\$ 850.000,00
Cartório (7)	R\$ 125.000,00	R\$ 125.000,00	R\$ 250.000,00
Prefeitura / DAERP / Bombeiros (8)	R\$ 90.000,00	R\$ 90.000,00	R\$ 180.000,00
<b>Valor do Habite-se (9)=(6+7+8)</b>	<b>R\$ 470.000,00</b>	<b>R\$ 810.000,00</b>	<b>R\$ 1.280.000,00</b>
<b>Orçamento Total (exclui comercialização, incorporação e Pós Entrega) (10)=(5+9)</b>	<b>R\$ 8.301.112,13</b>	<b>R\$ 9.444.205,58</b>	<b>R\$ 17.745.317,71</b>