PROSPECTO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DAS 1ª (PRIMEIRA), 2ª (SEGUNDA) E 3ª (TERCEIRA) SÉRIES DA 28ª (VIGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, DA

Travessia

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora – Código CVM nº 24082

CNPJ nº 26.609.050/0001-64 | NIRE 35300498119

Rua Bandeira Paulista, nº 600, conjunto 44, sala 01, CEP 04532-001, São Paulo - SP

lastreados em créditos imobiliários cedidos pelo

FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Fundo de Investimento em Direitos Creditórios

CNPJ nº 39.857.521/0001-03

Avenida Brigadeiro Luís Antonio, nº 3.142, CEP 01452-000, São Paulo - SP

no montante total de, inicialmente,

R$41.700.000,00

(quarenta e um milhões e setecentos mil reais)

Autorregulação ANBIMA – Agente Fiduciário

Autorregulação ANBIMA – Ofertas Públicas

CÓDIGO ISIN DOS CRI PRIMEIRA SÉRIE: "BRTSSACRI331"
CÓDIGO ISIN DOS CRI SEGUNDA SÉRIE: "BRTSSACRI349"
CÓDIGO ISIN DOS CRI TERCEIRA SÉRIE: "BRTSSACRI356"
REGISTRO DA OFERTA DOS CRI PRIMEIRA SÉRIE NA CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2023/207, 12/06/2023
REGISTRO DA OFERTA DOS CRI SEGUNDA SÉRIE NA CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2023/208, 12/06/2023
REGISTRO DA OFERTA DOS CRI TERCEIRA SÉRIE NA CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2023/209, 12/06/2023

A **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com sede na Rua Bandeira Paulista, nº 600, Conjunto 44, Sala 01, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04532-001, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 26.609.050/0001-64 ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**"), em conjunto com a **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIARIOS S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Sala 913 Parte, Botafogo, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62 ("**Coordenador Líder**") e o **BANCO GENIAL S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 9º andar, Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55 ("**Banco Genial**" e, em conjunto com Coordenador Líder, "**Coordenadores**"), está realizando oferta pública de distribuição de, inicialmente, 41.700 (quarenta e um mil e setecentos) certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais, sendo, 29.190 (vinte nove mil cento e noventa) certificados de recebíveis imobiliários alocados na 1ª (primeira) série ("**CRI Senior**"), 4.170 (quatro mil cento e setenta) certificados de recebíveis imobiliários alocados na 2ª (segunda) série ("**CRI Mezanino**") e 8.340 (oito mil trezentos e quarenta) certificados de recebíveis imobiliários alocados na 3ª (terceira) série ("**CRI Júnior**" e, em conjunto com os CRI Senior e os CRI Mezanino "**CRI**") da 28ª (vigésima oitava) emissão da Securitizadora ("**Emissão**"), com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 26 de maio de 2023, o montante total de, inicialmente, R$41.700.000,00 (quarenta e um milhões e setecentos mil reais) ("**Data de Emissão**" e "**Valor Total da Oferta**", respectivamente), observado que será admitida a Distribuição Parcial dos CRI (conforme abaixo definido), uma vez que a Emissão dos CRI está condicionada à emissão de, no mínimo, 15.000 (quinze mil) CRI, perfazendo o montante de R$15.000.000,00 (quinze milhões de reais) ("**Montante Mínimo**" e "**Oferta**").

A Oferta consistirá na distribuição pública dos CRI sob o rito automático de registro de distribuição, nos termos do artigo 26 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), da Resolução CVM nº 60, de 23 dezembro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 60**"), do "*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*", expedido pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, atualmente em vigor, bem como as demais disposições aplicáveis, sob a coordenação dos Coordenadores, e com a participação de determinadas instituições financeiras consorciadas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**"), convidadas a participar da Oferta exclusivamente para o recebimento de ordens, na qualidade de participantes especiais, a serem identificados no Anúncio de Início (conforme definido neste Prospecto) ("**Participantes Especiais**" e, em conjunto com os Coordenadores, "**Instituições Participantes da Oferta**").

Até a data da disponibilização do Anúncio de Início, a quantidade total dos CRI inicialmente ofertada poderá: nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a critério dos Coordenadores, ser diminuída, em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Emissão ("**Distribuição Parcial**"). Em caso de colocação apenas do Montante Mínimo da Emissão no âmbito da Oferta, o eventual saldo dos CRI não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Emissora, observado o disposto no Termo de Securitização (conforme abaixo definido).

Os CRI terão valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (conforme definido neste Prospecto) ("**Valor Nominal Unitário**"). O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI será objeto de atualização monetária pela variação positiva Índice Nacional de Preços ao Consumidor, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) ("**IPCA**"). Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Sênior, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 10% (dez por cento). Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Mezanino, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 12% (doze por cento). Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Júnior, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 10% (dez por cento).

Os CRI terão vencimento no prazo de 3.673 (três mil e seiscentos e setenta e três) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de junho 2033. **Para mais informações sobre o prazo e data de vencimento dos CRI, veja o item 2.6, "g" da Seção "*2. Principais Características da Oferta*", na página 1 deste Prospecto.** Os CRI serão depositados: **(i)** para distribuição no mercado primário por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 ("**B3**"), sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e **(ii)** para negociação no mercado secundário, por meio da B3, sendo a liquidação financeira da negociação e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI Sênior incidirão juros remuneratórios correspondentes a uma sobretaxa de 10% (dez inteiros porcento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. Ainda, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI será objeto de atualização monetária pela variação positiva DO IPCA.

Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI Mezanino incidirão juros remuneratórios correspondentes a uma sobretaxa de 12% (doze inteiros porcento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. Ainda, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI será objeto de atualização monetária pela variação positiva do IPCA.

Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI Júnior incidirão juros remuneratórios correspondentes a uma sobretaxa de 10% (dez inteiros porcento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. Ainda, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI será objeto de atualização monetária pela variação positiva do IPCA.

Os CRI serão lastreados cédulas de crédito imobiliário integrais, representados por cédulas de crédito imobiliários, cedidos à Emissora, mediante o "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos True Sale com Garantia Real e Outras Avença*" ("**Créditos Imobiliários**", "**CCI**" e "**Contrato de Cessão**", respectivamente"), devidos por múltiplos devedores ("**Devedores**"), incluindo o principal e acessórios tais como, juros, atualização monetária, prêmios de seguros, quaisquer outros acréscimos de remuneração, mora, penalidades, inclusive a alienação fiduciária em garantia, custodiadas na data de emissão junto à B3.

Não foram instituídas garantias específicas aos CRI. Os Créditos Imobiliários são garantidos garantia real imobiliária constituída na forma da Lei nº 9.514/97 ("**Alienação Fiduciária de Imóveis**").

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, foi nomeada para representar, perante a Securitizadora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

Não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes mínimos ou máximos para a Oferta, sendo que os Coordenadores, com expressa e prévia anuência da Emissora, organizarão o plano de distribuição nos termos do artigo 49 Resolução CVM 160, tendo como público-alvo Investidores Qualificados, observado ainda o disposto no artigo 12 da Resolução CVM 30.

OS CRI NÃO SÃO QUALIFICADOS COMO "VERDE", "SOCIAL", "SUSTENTÁVEL" OU TERMOS CORRELATOS.

OS INVESTIDORES (CONFORME DEFINIDO NESTE PROSPECTO) DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 18 A 33 DESTE PROSPECTO.

O PROSPECTO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA SECURITIZADORA, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DA CVM E DA B3.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA OU DOS DEVEDORES DO LASTRO DOS CRI.

OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO QUE COMPÕEM SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OS CRI.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA COMPANHIA EMISSORA OU DO(S) DEVEDOR(ES) DO LASTRO DOS TÍTULOS EMITIDOS.

OS VALORES MOBILIÁRIOS OBJETO DA PRESENTE OFERTA NÃO SERÃO NEGOCIADOS EM MERCADOS ORGANIZADOS DE BOLSA OU BALCÃO, NÃO PODENDO SER ASSEGURADA A DISPONIBILIDADE DE INFORMAÇÕES SOBRE OS PREÇOS PRATICADOS OU SOBRE OS NEGÓCIOS REALIZADOS

OS VALORES MOBILIÁRIOS OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DO(S) DEVEDOR(ES) DOS TÍTULOS QUE COMPÕEM SEU LASTRO", UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS REFERIDOS TÍTULOS"

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTE PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO (CONFORME DEFINIDO NESTE PROSPECTO) E EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS VALORES MOBILIÁRIOS CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1 DA SEÇÃO "*7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA*", NA PÁGINA 38 DESTE PROSPECTO.

COORDENADOR LÍDER	COORDENADOR	ASSESSOR JURÍDICO DA OFERTA
genial investimentos	genial Banco	VAZ, BURANELLO, SHINGAKI & OIOLI ADVOGADOS

A data deste Prospecto é 12 de Junho de 2023.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 1

2.1 Breve descrição da Oferta 1

2.2 Apresentação da Securitizadora 1

2.3 Informações que a Securitizadora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no Termo de Securitização 2

2.4 Identificação do público-alvo 3

2.5 Valor Total da Oferta 3

2.6 Resumo das Principais Caracteírisicas da Oferta 3

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS 16

3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da oferta 16

3.2 Nos casos em que a destinação de recursos por parte dos devedores do lastro dos valores mobiliários emitidos for um requisito da emissão, informações sobre: 16

3.3 Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado 16

3.4 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação da providências que serão adotadas 16

3.5 Se o título ofertado for qualificado pela Securitizadora como "verde", "social", "sustentável" ou termo correlato, informar: 16

4. FATORES DE RISCO 18

4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à Oferta e à Securitizadora a, incluindo: 18

5. CRONOGRAMA 34

5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo: 34

6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2 37

6.1 Capital social atual (incluindo identificação e as respectivas participações acionárias dos acionistas que detenham mais de 5% (cinco por cento) do capital social, por participação total e por espécie e classe) 37

6.2 Situação patrimonial da Securitizadora (endividamento de curto prazo, longo prazo e patrimônio líquido) e os impactos da captação de recursos da oferta na situação patrimonial e nos resultados da securitizadora, caso a emissão não conte com instituição do regime fiduciário 37

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA 38

7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários 38

7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado 38

7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 71 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor 38

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 40

8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida 40

8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores 42

8.3 Autorizações societárias necessárias à emissão ou distribuição dos certificados, identificando os órgãos deliberativos responsáveis e as respectivas reuniões em que foi aprovada a operação 42

8.4 Regime de Distribuição 42

8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa 42

8.6 Formador de mercado 47

8.7 Fundo de liquidez e estabilização, se houver 47

8.8 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam 47

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO 48

9.1 Possibilidade de os direitos creditórios cedidos serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos titulares dos valores mobiliários ofertados 48

9.2 Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes 48

9.3 Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados 48

9.4 Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos 48

10. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO 49

10.1 Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como: 49

10.2 Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à Securitizadora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão 49

10.3 Indicação dos níveis de concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados.....49

10.4 Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito.....51

10.5 Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento 52

10.6 Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da Securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo 54

10.7 Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da Securitizadora ou dos coordenadores, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a Securitizadora e os Coordenadores tenham a respeito, ainda que parciais 54

10.8 Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados 55

10.9 Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à Securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos 55

10.10 Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do agente fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para:.....56

10.11 Informação sobre taxas de desconto praticadas pela Securitizadora na aquisição dos direitos creditórios 57

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES..... 58

11.1 Identificação dos originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à Securitizadora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização 58

11.2 Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à Securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil 58

12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COOBRIGADOS..... 59

12.1 Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios.....59

12.2 Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da Securitizadora ou do patrimônio separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao regime fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas.....59

12.3 Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social 59

12.4 Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado.....59

13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES 60

13.1 Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre coordenador e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais ao fundo, contemplando: a) vínculos societários existentes; b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da oferta. 60

14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS..... 62

14.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelo coordenador e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução 62

14.2 Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição; e) outras comissões (especificar); f) o custo unitário de distribuição; g) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e h) outros custos relacionados. 62

15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS 65

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS 67

16.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da Securitizadora 67

16.2 Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta 67

16.3 Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto 67

16.4 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais 67

16.5 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável 67

16.6 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do banco liquidante da emissão 67

16.7 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão 67

17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS..... 69

ANEXOS

ANEXO I ESTATUTO SOCIAL DA SECURITIZADORA 73

ANEXO II CÓPIA DA ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA EMISSORA, REALIZADA EM 01º DE FEVEREIRO DE 2023..... 97

ANEXO III DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA NOS TERMOS DO ARTIGO 27, INCISO I, ALÍNEA "C" DA RESOLUÇÃO CVM 160 105

ANEXO IV DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DA SECURITIZADORA NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160 109

ANEXO V DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160 117

ANEXO VI CONTRATO DE CESSÃO 123

ANEXO VII PRIMEIRO ADITAMENTO AO CONTRATO DE CESSÃO 219

ANEXO VIII TERMO DE SECURITIZAÇÃO 323

ANEXO IX PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO 541

ANEXO X DEMAIS INFORMAÇÕES SOBRE O CEDENTES, DIREITOS CREDITÓRIOS E A OFERTA 765

V004

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Exceto se expressamente indicado neste "*Prospecto da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 1ª (Primeira), 2ª (Segunda) e 3ª (Terceira) Séries, da 28ª (vigésima oitava) Emissão, da Travessia Securitizadora S.A.lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pelo Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Aberto Blue Crédito Imobiliários*" ("Prospecto"), palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Prospecto, terão o significado previsto na capa deste Prospecto, ou no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 28ª Emissão em 3 (Três) Séries da Securitizadora*, *Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Aberto Blue Crédito Imobiliário*", celebrado em 29 de maio de 2023 entre a Securitizadora o e o Agente Fiduciário, anexo a este Prospecto ("Termo de Securitização").

2.1 Breve descrição da Oferta

A Oferta consistirá na distribuição pública de até 29.190 (vinte nove mil cento e noventa) certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais, a serem alocados na 1ª (primeira) série ("CRI Senior"), 4.170 (quatro mil cento e setenta) certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais, a serem alocados na 2ª (segunda) série ("CRI Mezanino") e 8.340 (oito mil trezentos e quarenta) certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais, a serem alocados na 3ª (terceira) série ("CRI Júnior"e, em conjunto com os CRI Senior e os CRI Mezanino, "CRI"), em Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido neste Prospecto), sob o rito automático de registro, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM nº 160, da Resolução CVM nº 60, do Código ANBIMA, bem como as demais disposições aplicáveis, sob a coordenação dos Coordenadores, e com a participação dos Participantes Especiais, a serem identificados no "*Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (Primeira), 2ª (Segunda) e 3ª (Terceira) Séries da 28ª (Vigésima Oitava) Emissão da Travessia Securitizadora S.A. lastreados em Créditos Imobiliários cedidos peloFundo de Investimento em Direitos Creditórios Aberto Blue Crédito Imobiliário*" ("Anúncio de Início").

Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a Distribuição Parcial. Em caso de colocação apenas do Montante Mínimo no âmbito da Oferta, o eventual saldo dos CRI não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Emissora, observado o disposto no Termo de Securitização.

2.2 Apresentação da Securitizadora

A Travessia Securitizadora S.A., sociedade anônima aberta registrado na categoria B e S1, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Bandeira Paulista, 600, conjunto 44, sala 01, Itaim Bibi, CEP 04532-001, CNPJ sob número 26.609.050/0001-64 ("Companhia"), constituída em 25 de novembro de 2016, devidamente registrada e arquivada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP"), que tem por objeto social, a aquisição, a venda e a securitização de quaisquer direitos e títulos representativos de crédito, originário de operações realizadas em qualquer segmento econômico, inclusive, mas não se limitando, créditos imobiliários e de títulos e valores mobiliários lastrados em créditos imobiliários, bem como de créditos e direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários lastrados em créditos e direitos creditórios do agronegócio, podendo haver a prestação de garantias em créditos hipotecários, imobiliários, em direitos creditórios do agronegócio e quaisquer outras garantias admitidas no direito, em conformidade com as normas aplicáveis, além da emissão e colocação, no mercado financeiro e de capitais, de Certificados de Recebíveis Imobiliários e/ou Certificados de Recebíveis do Agronegócio e/ou Certificados de Recebíveis, ou qualquer outro título de crédito e valor mobiliário, lastreados em quaisquer direitos e títulos representativos de crédito originários de operações realizadas em qualquer segmento econômico, inclusive, mas não exaustivamente, créditos imobiliários e/ou direitos creditórios do agronegócio, que seja compatível com as suas atividades, mediante a constituição de patrimônio separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, da Lei nº 11.076/04, da Lei 14.430/22 e outras disposições legais aplicáveis;

Ainda, a Companhia realiza a gestão e administração de carteiras de quaisquer direitos e títulos representativos de crédito, originários de operações realizadas em qualquer segmento econômico, inclusive, mas não exaustivamente, crédito imobiliário e de créditos e direitos creditórios do agronegócio, a prestação de serviços de estruturação de operações de securitização, além da realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de outros títulos de crédito e valores mobiliários lastreados em quaisquer direitos e títulos representativos de crédito, originários de operações realizadas em qualquer segmento econômico, inclusive, mas não não se limitando, créditos imobiliários e/ou direitos creditórios do agronegócio.

ESTE ITEM É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA EMISSORA. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE A EMISSORA ESTÃO NO SEU FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA E EM SUAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS, QUE PODEM SER ACESSADAS CONFORME ITEM 15 DESTE PROSPECTO, AS QUAIS RECOMENDA-SE A LEITURA. ASSEGURAMOS QUE AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTA SEÇÃO SÃO COMPATÍVEIS COM AS APRESENTADAS NO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA.

Quanto ao Formulário de Referência, atentar para o fator de risco "*Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e dos Devedores e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora e dos Devedores*", constante da seção "Fatores de Risco", na página 18 deste Prospecto.

Breve Histórico

Constituída no ano de 2016, a Travessia tem por objetivo primordial cooperar com o desenvolvimento do mercado financeiro, através da captura de demandas locais de crédito e sua transformação em operações estruturadas a serem distribuídas no mercado de capitais brasileiro, com supervisão da CVM.

Atuando com ética, agilidade e transparência na securitização de recebíveis dos segmentos imobiliário (CRI), agronegócio (CRA) e estruturações financeiras (Debêntures Financeiras).

A Travessia é formada por pessoas experientes, com experiência nos mercados financeiro e de capitais, além de finanças corporativas..

As operações estruturadas pelo Grupo visam proporcionar aos clientes o acesso à estruturas de financiamento adaptadas as suas necessidades individuais, com prazos mais longos e taxas de juros mais baixas do que àquelas praticadas pelas instituições financeiras.

O Grupo busca ter como diferencial a utilização intensa de sistemas automatizados de cálculos de lastro e de PUs e disponibilização de informações com a maior frequência possível para seus clientes.

No ano de 2022 foram emitidas 21 novas operações, sendo 20 CRIs emitidos e 1 CRA, totalizando aproximadamente R$ 860.000.000,00 milhões de valores mobiliários emitidos.

Na composição do ativo, as contas mais relevantes são caixa e equivalentes de caixa (62% do total do ativo) e impostos a recuperar (37% do valor total do ativo). Caixa e equivalentes de caixa representam a remuneração recebida pelos serviços prestados de gestão e emissão de novas operações. Impostos a recuperar é uma conta composta, majoritariamente, pelos rendimentos de aplicações financeiras decorrentes de recursos originados de direitos creditórios.

O passivo, por sua vez, apresenta como contas mais relevantes dividendos a pagar (76% do valor total do passivo) e obrigações tributárias (23% do valor total do passivo). O patrimônio líquido da empresa é composto pelo capital social (7% do patrimônio líquido) e reserva de lucros (91% do patrimônio líquido).

O patrimônio líquido equivale a 77% dos valores dos ativos, o que representa uma estrutura de capital sólida para a Companhia.

Principais Concorrentes

Os concorrentes da Travessia Securitizadora S.A. são Securitizadoras, de modo geral. Ainda, no cenário atual, as principais concorrentes são: Vert Companhia Securitizadora e Opea Securitizadora S.A.

Resumo das Demonstrações Financeiras da Emissora

Ativo	Notas	31/12/2022	31/12/2021
Ativo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	3	2.742	466
Clientes		5	-
Outras contas a receber		-	23
Impostos a recuperar	4	1.642	919
Total do ativo circulante		**4.389**	**1.408**
Total do ativo		**4.389**	**1.408**

Passivo e patrimônio líquido	Notas	31/12/2022	31/12/2021
Passivo circulante			
Fornecedores		1	-
Obrigações tributárias	5	237	113
Dividendos a pagar	6.3	771	227
Total do passivo circulante		**1.009**	**340**
Patrimônio líquido			
Capital social	6.1	238	238
Reserva legal	6.2	48	48
Reserva de lucros		3.094	782
Total do patrimônio líquido		**3.380**	**1.068**
Total do passivo e patrimônio líquido		**4.389**	**1.408**

A Companhia não possui capital de terceiros no balanço, o que demonstra que a empresa não está comprometida com débitos e gera caixa para prover suas atividades.

O Capital próprio segue mantendo-se superior ao Capital de terceiros, nos mostra que a empresa não está comprometida com débitos e possui liquidez.

É importante destacar que, embora a Companhia tenha aumentado significativamente a quantidade de operações nas quais está envolvida e tenha a previsão de liquidar diversas no período subsequente, os acionistas, diante do cenário do país, optaram por manter uma postura conservadora, aumentando o capital da Companhia e mantendo uma conta de reserva de lucros, os quais são oportunamente distribuídos.

2.3 Informações que a Securitizadora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no Termo de Securitização

A oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª, 2ª e 3ª Séries da 28ª Emissão da Securitizadora, inicialmente, são de 41.700 (quarenta e um mil e setecentos) certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais, sendo, 29.190 (vinte nove mil cento e noventa) certificados de recebíveis imobiliários alocados na 1ª (primeira) série, 4.170 (quatro mil cento e setenta) certificados de recebíveis imobiliários alocados na 2ª (segunda) série e 8.340 (oito mil trezentos e quarenta) certificados de recebíveis imobiliários alocados na 3ª (terceira) série, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 26 de maio de 2023, o montante total de, inicialmente, R$41.700.000,00 (quarenta e um milhões e setecentos mil reais), observado que será admitida a Distribuição Parcial dos CRI, uma vez que a Emissão dos CRI está condicionada à emissão de, no mínimo, 15.000 (quinze mil) CRI, perfazendo o montante de R$15.000.000,00 (quinze milhões de reais). A Oferta consistirá na distribuição pública dos CRI sob o rito automático de registro de distribuição.

Até a data da disponibilização do Anúncio de Início, a quantidade total dos CRI inicialmente ofertada poderá: nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a critério dos Coordenadores, ser diminuída, em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Emissão ("Distribuição Parcial"). Em caso de colocação apenas do Montante Mínimo da Emissão no âmbito da Oferta, o eventual saldo dos CRI não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Emissora, observado o disposto no Termo de Securitização (conforme abaixo definido).

Os CRI terão vencimento no prazo de 3.673 (três mil e seiscentos e setenta e três) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de junho 2023.

Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI Sênior incidirão juros remuneratórios correspondentes a uma sobretaxa de 10% (dez inteiros porcento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. Ainda, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI será objeto de atualização monetária pela variação positiva Índice Nacional de Preços ao Consumidor, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) ("IPCA").

Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI Mezanino incidirão juros remuneratórios correspondentes a uma sobretaxa de 12% (doze inteiros porcento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. Ainda, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI será objeto de atualização monetária pela variação positiva do IPCA.

Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI Júnior incidirão juros remuneratórios correspondentes a uma sobretaxa de 12% (doze inteiros porcento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. Ainda, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI será objeto de atualização monetária pela variação positiva do IPCA.

Os CRI serão lastreados cédulas de crédito imobiliário integrais, representados por cédulas de crédito imobiliários, cedidos à Emissora, mediante o "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos True Sale com Garantia Real e Outras Avença"* ("Créditos Imobiliários", "CCI" e "Contrato de Cessão", respectivamente"), devidos por múltiplos devedores ("Devedores"), incluindo o principal e acessórios tais como, juros, atualização monetária, prêmios de seguros, quaisquer outros acréscimos de remuneração, mora, penalidades, inclusive a alienação fiduciária em garantia, custodiadas na data de emissão junto à B3.

Não foram instituídas garantias específicas aos CRI. Os Créditos Imobiliários são garantidos garantia real imobiliária constituída na forma da Lei nº 9.514/97 ("Alienação Fiduciária de Imóveis").

Vale ressaltar que a operação conta com a instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, incluindo a Conta da Emissão e as Garantias e será objeto de registro na B3 na forma do Lei nº14.430/22.

A operação conta com servicer ("CREDIBLUE SOLUÇÕES FINANCEIRAS E IMOBILIÁRIAS LTDA., sociedade limitada, com sede na Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2.496, 12º andar, Ed. New Business Style, Jardim Goiás, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, inscrita no CNPJ sob o nº 36.750.257/0001-08"), devidamente constituído, contratado para a prestação de serviços de administração e cobrança dos Créditos Imobiliários, além da administração e cobrança extrajudicial para recuperação dos Créditos Imobiliários Inadimplidos.

Ainda, fora realizada auditoria legal de todos os envolvidos na operação por escritório de advocacia idôneo e auditoria financeira da carteira envolvendo os Créditos Imobiliários.

Não obstante, todos os Investidores devem ler integralmente os Fatores de Risco destacados neste Prospecto.

Duration dos CRI

Os CRI Sênior possuem uma *duration* de 3,82 (três inteiros e oitenta e dois décimos) anos, calculados em 7 de junho de 2023.

Os CRI Mezanino possuem uma *duration* de 3,76 (três inteiros e setenta e seis décimos) anos, calculados em 7 de junho de 2023.

Os CRI Júnior possuem uma *duration* de 3,82 (três inteiros e oitenta e dois décimos) anos, calculados em 7 de junho de 2023.

2.4 Identificação do público-alvo

A Oferta será destinada a investidores que atendam às características de: **(i)** investidor profissional, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 30" e "Investidor Profissional", respectivamente); e/ou **(ii)** investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30 ("Investidor Qualificado" e, em conjunto com os Investidores Profissionais, "Investidores").

2.5 Valor Total da Oferta

O valor total da Oferta será de R$41.700.000,00 (quarenta e um milhões e setecentos mil reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definido) ("Valor Total da Oferta"), observado que a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial, desde que haja a colocação dos CRI equivalente a 15.000 (quinze mil) CRI, equivalentes a R$15.000.000,00 (quinze milhões de reais) ("Montante Mínimo").

2.6 Resumo das Principais Caracteírisicas da Oferta

Os CRI objeto da presente Oferta, cujo lastro é representado pelas CCI, possuem as seguintes características.

Valor Nominal Unitário	O valor nominal unitário dos CRI, correspondente a R$1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão.
Quantidade de CRI	Serão emitidos, inicialmente, 41.700 (quarenta e um mil e setecentos) CRI, em 3 (três) séries, observado o Montante Mínimo.
Distribuição Parcial	No âmbito da Oferta, será admitida a possibilidade de distribuição parcial, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, sendo que a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do montante mínimo de 15.000 (quinze mil) CRI, equivalente a R$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), ("Distribuição Parcial" e "Montante Mínimo", respectivamente). Em caso de Distribuição Parcial, eventual saldo dos CRI não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Emissora, observado o disposto no Termo de Securitização.

Opção de Lote Adicional	No âmbito da emissão dos CRI, não haverá possibilidade de aumento da quantidade de CRI através de opção de Lote Adicional.
Código ISIN	Código ISIN dos CRI Senior: "BRTSSACRI331". Código ISIN dos CRI Mezanino: "BRTSSACRI349". Código ISIN dos CRI Júnior: "BRTSSACRI356".
Classificação de Risco	Os CRI não contarão com classificação de risco.
Data de Emissão	Os CRI foram emitidos em 26 de maio de 2023 ("Data de Emissão").
Prazo e Data de Vencimento dos CRI	Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI, conforme o caso, e observado o disposto no Termo de Securitização e neste Prospecto, o prazo de vencimento dos CRI será de 3.673 (três mil e seiscentos e setenta e três) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de junho de 2033 ("Data de Vencimento").
Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados de bolsa ou balcão	Os CRI serão depositados: **(i)** para distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e **(ii)** para negociação no mercado secundário, por meio da B3, sendo a liquidação financeira da negociação e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.
Juros remuneratórios e atualização monetária – índices e forma de cálculo	*Atualização monetária*. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI será objeto de atualização monetária. Forma de cálculo da atualização monetária: Sda = SDb × C, onde: Sda = Saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; SDb = Saldo do Valor Nominal Unitário na 1ª data de integralização dos CRI ou após incorporação de juros, atualização monetária ou amortização, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 casas decimais, sem arredondamento. C = Fator resultante da variação acumulada do IPCA calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento, apurado e aplicado mensalmente, da seguinte forma: $$C = \left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{DCP}{DCT}}$$ onde: NI_k = valor do número-índice do IPCA do terceiro mês imediatamente anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria data de aniversário (conforme definido abaixo) dos CRI. Após a data de aniversário, o "Nik" corresponderá ao valor do número-índice do IPCA do mês de atualização, conforme Anexo II deste Termo; NI_{k-1}= Número índice do IPCA do mês imediatamente anterior ao mês base para correção do CRI, ou seja, abril para o primeiro período de correção, conforme Anexo II do Termo de Securitização; DCP = Número de dias corridos entre a primeira Data de Integralização dos CRI ou última Data de Aniversário dos CRI, o que ocorrer por último, e a data de cálculo, exclusive, sendo "dcp" um número inteiro; DCT = Para o primeiro período o número de dias corridos entre a última, inclusive, e a próxima, exclusive, data de aniversário dos CRI, sendo DCT um número inteiro, observado que, exclusivamente no primeiro Período de Capitalização, considera-se o "DCT" como 31 (trinta e um) dias corridos. Sendo que: O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico o número de casas decimais daquele divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, sendo considerada a variação positiva do índice;

	Considera-se "data de aniversário" todo dia 15 (quinze) de cada mês e, caso referida data não seja dia útil, o primeiro dia útil subsequente; Caso o IPCA, por qualquer motivo, deixe de ser publicado durante o prazo dos CRI, o Saldo do Valor Nominal Unitário atualizado deverá ser atualizado pelo último número-índice do IPCA divulgado, ou por qualquer outro índice que venha a substituí-lo, por força de lei ou regulamento aplicável à hipótese. *Juros Remuneratórios dos CRI Sênior será* 10% (dez por cento) ao ano. *Juros Remuneratórios dos CRI Mezanino será* 12% (doze por cento) ao ano. *Juros Remuneratórios dos CRI Júnior será* 10% (dez por cento) ao ano. Forma de cálculo de pagamento dos juros: $$J = SDa \times (Fator\ de\ Juros - 1)$$ Onde: J = Valor unitário dos juros acumulados. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; Sda = Conforme subitem A acima; Fator de Juros = Fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir: $$Fator\ de\ juros = \left[\frac{i}{100} + 1\right]^{\frac{dcp}{360}}$$ Onde: i = 10% (dez por cento) para o CRI Sênior, 12% (doze por cento) para os CRI Mezanino e 10% (dez por cento) para o CRI Júnior; dcp = Número de dias corridos entre a primeira Data de Integralização dos CRI ou última Data de Aniversário dos CRI, o que ocorrer por último, e a data de cálculo, exclusive, sendo "dcp" um número inteiro. (*) O percentual de juros remuneratórios do CRI Júnior poderá ser alterado, conforme o caso, ao longo do prazo desta emissão, exclusivamente pela Securitizadora, em caso de necessidade de ajuste do fluxo de recebimento dos Créditos Imobiliários, onde a devida alteração refletirá no próximo período de capitalização e consequentemente dos pagamentos do CRI Júnior caso ocorram antecipações do lastro, renegociações, despesas extraordinárias e/ou outros eventos que possam impactar o fluxo de recebimento dos Créditos Imobiliários e pagamentos dos CRI, de forma que a nova tabela de pagamentos de amortização e juros do CRI Júnior, com os valores devidamente alterados, será disponibilizada pela Securitizadora ao Agente Fiduciário e à B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis, sendo nesses casos dispensada a deliberação e aprovação dos Titulares de CRI em Assembleia para este fim, bem como dispensada a alteração do presente Termo de Securitização. (**) Em caso do desenquadramento do Índice de Cobertura, não haverá o pagamento de juros das séries Mezanino e Subordinada.
Periodicidade da Remuneração e Índice de atualização	*Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série:* Mensal/IPCA Positivo. *Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série:* Mensal/IPCA Positivo. *Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Terceira Série:* Mensal/IPCA Positivo.
Data de Pagamento da Remuneração	

Senior		
Datas	**Juros**	**Amortização**
15/07/2023	SIM	0,52%
15/08/2023	SIM	0,70%
15/09/2023	SIM	0,70%
15/10/2023	SIM	0,74%
15/11/2023	SIM	0,75%
15/12/2023	SIM	0,76%
15/01/2024	SIM	0,77%
15/02/2024	SIM	0,78%
15/03/2024	SIM	0,79%
15/04/2024	SIM	0,80%

15/05/2024	SIM	0,81%
15/06/2024	SIM	0,76%
15/07/2024	SIM	0,83%
15/08/2024	SIM	0,84%
15/09/2024	SIM	0,85%
15/10/2024	SIM	0,86%
15/11/2024	SIM	0,87%
15/12/2024	SIM	0,88%
15/01/2025	SIM	0,89%
15/02/2025	SIM	0,90%
15/03/2025	SIM	0,92%
15/04/2025	SIM	0,93%
15/05/2025	SIM	0,94%
15/06/2025	SIM	0,90%
15/07/2025	SIM	0,97%
15/08/2025	SIM	0,98%
15/09/2025	SIM	1,00%
15/10/2025	SIM	1,01%
15/11/2025	SIM	1,03%
15/12/2025	SIM	1,04%
15/01/2026	SIM	1,06%
15/02/2026	SIM	1,07%
15/03/2026	SIM	1,09%
15/04/2026	SIM	1,11%
15/05/2026	SIM	1,13%
15/06/2026	SIM	1,08%
15/07/2026	SIM	1,16%
15/08/2026	SIM	1,18%
15/09/2026	SIM	1,20%
15/10/2026	SIM	1,22%
15/11/2026	SIM	1,24%
15/12/2026	SIM	1,26%
15/01/2027	SIM	1,29%
15/02/2027	SIM	1,31%
15/03/2027	SIM	1,33%
15/04/2027	SIM	1,36%
15/05/2027	SIM	1,38%
15/06/2027	SIM	1,33%
15/07/2027	SIM	1,43%
15/08/2027	SIM	1,46%
15/09/2027	SIM	1,49%
15/10/2027	SIM	1,52%
15/11/2027	SIM	1,55%
15/12/2027	SIM	1,58%
15/01/2028	SIM	1,62%
15/02/2028	SIM	1,65%
15/03/2028	SIM	1,69%
15/04/2028	SIM	1,73%
15/05/2028	SIM	1,77%
15/06/2028	SIM	1,71%
15/07/2028	SIM	1,78%
15/08/2028	SIM	1,75%
15/09/2028	SIM	1,79%
15/10/2028	SIM	1,83%
15/11/2028	SIM	1,88%
15/12/2028	SIM	1,92%
15/01/2029	SIM	1,97%

15/02/2029	SIM	2,02%
15/03/2029	SIM	2,02%
15/04/2029	SIM	2,07%
15/05/2029	SIM	2,12%
15/06/2029	SIM	2,06%
15/07/2029	SIM	2,24%
15/08/2029	SIM	2,30%
15/09/2029	SIM	2,36%
15/10/2029	SIM	2,43%
15/11/2029	SIM	2,50%
15/12/2029	SIM	2,58%
15/01/2030	SIM	2,66%
15/02/2030	SIM	2,75%
15/03/2030	SIM	2,84%
15/04/2030	SIM	2,94%
15/05/2030	SIM	2,99%
15/06/2030	SIM	2,93%
15/07/2030	SIM	3,21%
15/08/2030	SIM	3,30%
15/09/2030	SIM	3,43%
15/10/2030	SIM	3,57%
15/11/2030	SIM	3,72%
15/12/2030	SIM	3,88%
15/01/2031	SIM	4,06%
15/02/2031	SIM	4,25%
15/03/2031	SIM	4,46%
15/04/2031	SIM	4,70%
15/05/2031	SIM	4,26%
15/06/2031	SIM	4,20%
15/07/2031	SIM	4,69%
15/08/2031	SIM	4,81%
15/09/2031	SIM	5,07%
15/10/2031	SIM	5,37%
15/11/2031	SIM	5,70%
15/12/2031	SIM	6,07%
15/01/2032	SIM	6,50%
15/02/2032	SIM	6,98%
15/03/2032	SIM	7,54%
15/04/2032	SIM	8,20%
15/05/2032	SIM	8,81%
15/06/2032	SIM	9,14%
15/07/2032	SIM	10,73%
15/08/2032	SIM	12,07%
15/09/2032	SIM	13,80%
15/10/2032	SIM	15,70%
15/11/2032	SIM	18,73%
15/12/2032	SIM	23,16%
15/01/2033	SIM	26,23%
15/02/2033	SIM	35,53%
15/03/2033	SIM	35,59%
15/04/2033	SIM	41,83%
15/05/2033	SIM	66,96%
15/06/2033	SIM	100,00%

Mezanino		
Datas	**Juros**	**Amortização**
15/07/2023	SIM	0,52%
15/08/2023	SIM	0,70%
15/09/2023	SIM	0,70%
15/10/2023	SIM	0,74%
15/11/2023	SIM	0,75%
15/12/2023	SIM	0,76%
15/01/2024	SIM	0,77%
15/02/2024	SIM	0,78%
15/03/2024	SIM	0,79%
15/04/2024	SIM	0,80%
15/05/2024	SIM	0,81%
15/06/2024	SIM	0,76%
15/07/2024	SIM	0,83%
15/08/2024	SIM	0,84%
15/09/2024	SIM	0,85%
15/10/2024	SIM	0,86%
15/11/2024	SIM	0,87%
15/12/2024	SIM	0,88%
15/01/2025	SIM	0,89%
15/02/2025	SIM	0,90%
15/03/2025	SIM	0,92%
15/04/2025	SIM	0,93%
15/05/2025	SIM	0,94%
15/06/2025	SIM	0,90%
15/07/2025	SIM	0,97%
15/08/2025	SIM	0,98%
15/09/2025	SIM	1,00%
15/10/2025	SIM	1,01%
15/11/2025	SIM	1,03%
15/12/2025	SIM	1,04%
15/01/2026	SIM	1,06%
15/02/2026	SIM	1,07%
15/03/2026	SIM	1,09%
15/04/2026	SIM	1,11%
15/05/2026	SIM	1,13%
15/06/2026	SIM	1,08%
15/07/2026	SIM	1,16%
15/08/2026	SIM	1,18%
15/09/2026	SIM	1,20%
15/10/2026	SIM	1,22%
15/11/2026	SIM	1,24%
15/12/2026	SIM	1,26%
15/01/2027	SIM	1,29%
15/02/2027	SIM	1,31%
15/03/2027	SIM	1,33%
15/04/2027	SIM	1,36%
15/05/2027	SIM	1,38%

15/06/2027	SIM	1,33%
15/07/2027	SIM	1,43%
15/08/2027	SIM	1,46%
15/09/2027	SIM	1,49%
15/10/2027	SIM	1,52%
15/11/2027	SIM	1,55%
15/12/2027	SIM	1,58%
15/01/2028	SIM	1,62%
15/02/2028	SIM	1,65%
15/03/2028	SIM	1,69%
15/04/2028	SIM	1,73%
15/05/2028	SIM	1,77%
15/06/2028	SIM	1,71%
15/07/2028	SIM	1,78%
15/08/2028	SIM	1,75%
15/09/2028	SIM	1,79%
15/10/2028	SIM	1,83%
15/11/2028	SIM	1,88%
15/12/2028	SIM	1,92%
15/01/2029	SIM	1,97%
15/02/2029	SIM	2,02%
15/03/2029	SIM	2,02%
15/04/2029	SIM	2,07%
15/05/2029	SIM	2,12%
15/06/2029	SIM	2,06%
15/07/2029	SIM	2,24%
15/08/2029	SIM	2,30%
15/09/2029	SIM	2,36%
15/10/2029	SIM	2,43%
15/11/2029	SIM	2,50%
15/12/2029	SIM	2,58%
15/01/2030	SIM	2,66%
15/02/2030	SIM	2,75%
15/03/2030	SIM	2,84%
15/04/2030	SIM	2,94%
15/05/2030	SIM	2,99%
15/06/2030	SIM	2,93%
15/07/2030	SIM	3,21%
15/08/2030	SIM	3,30%
15/09/2030	SIM	3,43%
15/10/2030	SIM	3,57%
15/11/2030	SIM	3,72%
15/12/2030	SIM	3,88%
15/01/2031	SIM	4,06%
15/02/2031	SIM	4,25%
15/03/2031	SIM	4,46%
15/04/2031	SIM	4,70%
15/05/2031	SIM	4,26%
15/06/2031	SIM	4,20%

15/07/2031	SIM	4,69%
15/08/2031	SIM	4,81%
15/09/2031	SIM	5,07%
15/10/2031	SIM	5,37%
15/11/2031	SIM	5,70%
15/12/2031	SIM	6,07%
15/01/2032	SIM	6,50%
15/02/2032	SIM	6,98%
15/03/2032	SIM	7,54%
15/04/2032	SIM	8,20%
15/05/2032	SIM	8,81%
15/06/2032	SIM	9,14%
15/07/2032	SIM	10,73%
15/08/2032	SIM	12,07%
15/09/2032	SIM	13,80%
15/10/2032	SIM	15,70%
15/11/2032	SIM	18,73%
15/12/2032	SIM	23,16%
15/01/2033	SIM	26,23%
15/02/2033	SIM	35,53%
15/03/2033	SIM	35,59%
15/04/2033	SIM	41,83%
15/05/2033	SIM	66,96%
15/06/2033	SIM	100,00%

Junior		
Datas	**Juros**	**Amortização**
15/07/2023	SIM	0,52%
15/08/2023	SIM	0,70%
15/09/2023	SIM	0,70%
15/10/2023	SIM	0,74%
15/11/2023	SIM	0,75%
15/12/2023	SIM	0,76%
15/01/2024	SIM	0,77%
15/02/2024	SIM	0,78%
15/03/2024	SIM	0,79%
15/04/2024	SIM	0,80%
15/05/2024	SIM	0,81%
15/06/2024	SIM	0,76%
15/07/2024	SIM	0,83%
15/08/2024	SIM	0,84%
15/09/2024	SIM	0,85%
15/10/2024	SIM	0,86%
15/11/2024	SIM	0,87%
15/12/2024	SIM	0,88%
15/01/2025	SIM	0,89%
15/02/2025	SIM	0,90%
15/03/2025	SIM	0,92%

15/04/2025	SIM	0,93%
15/05/2025	SIM	0,94%
15/06/2025	SIM	0,90%
15/07/2025	SIM	0,97%
15/08/2025	SIM	0,98%
15/09/2025	SIM	1,00%
15/10/2025	SIM	1,01%
15/11/2025	SIM	1,03%
15/12/2025	SIM	1,04%
15/01/2026	SIM	1,06%
15/02/2026	SIM	1,07%
15/03/2026	SIM	1,09%
15/04/2026	SIM	1,11%
15/05/2026	SIM	1,13%
15/06/2026	SIM	1,08%
15/07/2026	SIM	1,16%
15/08/2026	SIM	1,18%
15/09/2026	SIM	1,20%
15/10/2026	SIM	1,22%
15/11/2026	SIM	1,24%
15/12/2026	SIM	1,26%
15/01/2027	SIM	1,29%
15/02/2027	SIM	1,31%
15/03/2027	SIM	1,33%
15/04/2027	SIM	1,36%
15/05/2027	SIM	1,38%
15/06/2027	SIM	1,33%
15/07/2027	SIM	1,43%
15/08/2027	SIM	1,46%
15/09/2027	SIM	1,49%
15/10/2027	SIM	1,52%
15/11/2027	SIM	1,55%
15/12/2027	SIM	1,58%
15/01/2028	SIM	1,62%
15/02/2028	SIM	1,65%
15/03/2028	SIM	1,69%
15/04/2028	SIM	1,73%
15/05/2028	SIM	1,77%
15/06/2028	SIM	1,71%
15/07/2028	SIM	1,78%
15/08/2028	SIM	1,75%
15/09/2028	SIM	1,79%
15/10/2028	SIM	1,83%
15/11/2028	SIM	1,88%
15/12/2028	SIM	1,92%
15/01/2029	SIM	1,97%
15/02/2029	SIM	2,02%
15/03/2029	SIM	2,02%
15/04/2029	SIM	2,07%

15/05/2029	SIM	2,12%
15/06/2029	SIM	2,06%
15/07/2029	SIM	2,24%
15/08/2029	SIM	2,30%
15/09/2029	SIM	2,36%
15/10/2029	SIM	2,43%
15/11/2029	SIM	2,50%
15/12/2029	SIM	2,58%
15/01/2030	SIM	2,66%
15/02/2030	SIM	2,75%
15/03/2030	SIM	2,84%
15/04/2030	SIM	2,94%
15/05/2030	SIM	2,99%
15/06/2030	SIM	2,93%
15/07/2030	SIM	3,21%
15/08/2030	SIM	3,30%
15/09/2030	SIM	3,43%
15/10/2030	SIM	3,57%
15/11/2030	SIM	3,72%
15/12/2030	SIM	3,88%
15/01/2031	SIM	4,06%
15/02/2031	SIM	4,25%
15/03/2031	SIM	4,46%
15/04/2031	SIM	4,70%
15/05/2031	SIM	4,26%
15/06/2031	SIM	4,20%
15/07/2031	SIM	4,69%
15/08/2031	SIM	4,81%
15/09/2031	SIM	5,07%
15/10/2031	SIM	5,37%
15/11/2031	SIM	5,70%
15/12/2031	SIM	6,07%
15/01/2032	SIM	6,50%
15/02/2032	SIM	6,98%
15/03/2032	SIM	7,54%
15/04/2032	SIM	8,20%
15/05/2032	SIM	8,81%
15/06/2032	SIM	9,14%
15/07/2032	SIM	10,73%
15/08/2032	SIM	12,07%
15/09/2032	SIM	13,80%
15/10/2032	SIM	15,70%
15/11/2032	SIM	18,73%
15/12/2032	SIM	23,16%
15/01/2033	SIM	26,23%
15/02/2033	SIM	35,53%
15/03/2033	SIM	35,59%
15/04/2033	SIM	41,83%
15/05/2033	SIM	66,96%
15/06/2033	SIM	100,00%

Repactuação	Não haverá repactuação programada dos CRI.
Amortização e hipóteses de vencimento antecipado – existência, datas e condições	*Cada CRI será amortizado sucessivamente, de acordo com a fórmula contida no Termo de Securitização, nas datas indicadas no Anexo II do Termo de Securitização.* Conforme estabelecido no Contrato de Cessão e nos Contratos Imobiliários, poderá ser decretado o vencimento antecipado da dívida, de acordo com os casos ali determinados, hipótese em que os Devedores deverão pagar o saldo devedor de sua dívida, acrescido da multa prevista nos respectivos Contratos Imobiliários. Este evento poderá afetar, total ou parcialmente, o cronograma de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como diminuir a rentabilidade futura esperada pelos Investidores.
Garantias – tipo, forma e descrição	Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. Os CRI 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 decorrentes da Emissão.
Lastro	Os CRI serão lastreados nas CCI. **Para mais informações sobre os Créditos Imobiliários, veja a Seção "*10. Informações sobre os direitos creditórios*", na página 49 deste Prospecto.**
Existência ou não de regime fiduciário	Nos termos previstos pela Lei 14.430 e da Resolução CVM 60, a Emissora instituiu regime fiduciário sobre **(i)** todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários dos CRI representados pelas CCI, as quais, por sua vez, representam os Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos Imobiliários; **(ii)** a Conta da Emissão (conforme definido neste Prospecto) e todos os valores que venham a ser depositados na Conta da Emissão; **(iii)** as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado dos CRI da presente Emissão.
Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado	As seguintes hipóteses serão consideradas como eventos de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI: (a) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo de 30 (trinta) dias corridos; (c) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; e (d) inadimplemento ou mora, pela Securitizadora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, nas datas previstas neste Termo, não sanado no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que tenha recebido os recursos correspondentes ao pagamento dos CRI e/ou documentos comprobatórios do atendimento das obrigações estabelecidas nos Documentos da Oferta. A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos nos itens acima, comunicar em até 2 (dois) Dias Úteis o Agente Fiduciário para que este tome as providências devidas. O descumprimento desse dever pela Emissora não impedirá o Agente Fiduciário ou os titulares de CRI de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstas neste Instrumento e nos demais Documentos da Operação. Na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos acima na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, Assembleia Especial para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado. Tal Assembleia Especial deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à segunda convocação, se aplicável, sendo que na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado em até 4 (quatro) Dias Úteis posteriores à data indicada para a realização da Assembleia Especial nos termos da primeira convocação.
Tratamento Tributário	Os titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo 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 eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões das regras tributárias, regulamentação, e entendimentos aplicáveis à hipótese vigente nesta data. *Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil*. Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto sobre a Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, definidas pela Lei 11.033/04, aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 dias: 22,5%; **(ii)** de 181 a 360 dias: 20%; **(iii)** de 361 a 720 dias: 17,5%; e **(iv)** acima de 720 dias: alíquota de 15%. O prazo é contado da data do investimento, até a data de resgate. Não obstante, não há uniformidade de interpretação quanto à forma de incidência de IRRF sobre eventual ganho de capital auferido por pessoa jurídica não-financeira na alienação de CRI. Recomenda-se aos Titulares de CRI que consultem seus assessores tributários em relação ao tema. Há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor. Em regra, o IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("IRPJ") apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"). Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real, presumido ou arbitrado, que exceder o equivalente a R$20.000,00 multiplicado pelo número de meses do respectivo período de apuração. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%. Em regra, a alíquota de CSLL aplicável a bancos é de 20%, enquanto a alíquota aplicável a outras instituições financeiras e equiparadas (indicadas no art. 3º, I, da Lei 7.689/98) é de 15%. No entanto, a Medida Provisória 1.115 (convertida na Lei 14.446/2022), elevou, até 31 de dezembro de 2022, as alíquotas de CSLL dos bancos para 21% e de outras instituições financeiras para 16%. As carteiras de fundos de investimentos, em regra, não estão sujeitas à tributação. Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1° de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa da contribuição ao PIS e da COFINS, sujeitam-se à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente. No que se refere às pessoas jurídicas não-financeiras sujeitas à sistemática cumulativa da COFINS e do PIS (alíquotas de 0,65% e 3%, respectivamente), a incidência dessas contribuições aos rendimentos de CRI depende da atividade e objeto social da pessoa jurídica. Em regra, esses rendimentos constituem receita financeira não sujeita a essas contribuições, desde que os investimentos em CRI não representem a atividade principal da pessoa jurídica investidora. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, como regra geral, há dispensa de retenção do IRRF (art. 71, inc. I, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 ("IN RFB 1.585/2015"). Não obstante, esses rendimentos, em regra, serão tributados pelo IRPJ e pela CSLL, às alíquotas descritas acima (à exceção dos fundos de investimento, cujas carteiras estão, em regra, isentas de imposto de renda – art. 28, §10, Lei 9.532/97). No caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65 e 4%, respectivamente. Para as pessoas físicas, desde 1° de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do art. 3°, inc. IV, da Lei 11.033/04. De acordo com o artigo 55, parágrafo único, da IN RFB 1.585/ 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Pessoas físicas não se sujeitam PIS e da COFINS. Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte (art. 76, II, Lei 8.981/95). A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que

	as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71, da Lei 8.981/95. Atualmente, tramitam na Câmara dos Deputados diversos projetos visando à alteração da legislação tributária. Caso sejam convertidos em Leis, as regras de tributação aqui descritas poderão ser significativamente alteradas. *Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior*. Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimentos em CRI são isentos de imposto de renda na fonte, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliadas em país ou jurisdição considerados como Jurisdição de Tributação Favorecida ("JTF"), conforme artigo 85, §4°, IN RFB 1.585/2015. Com relação aos demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n° 4.373/2014, os rendimentos auferidos estão, em regra, 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 JTF, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. As jurisdições qualificadas como JTF foram listadas pelas autoridades fiscais no artigo 1° da IN RFB n° 1.037/2010. Vale notar que a Portaria 488/ 2014, reduziu de 20% para 17% a alíquota máxima, para fins de classificação de uma JTF para determinados fins no caso de países, dependências e regimes que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal, nos termos definidos pela RFB. Há certa controvérsia acerca da possibilidade de tal redução também ser observada para fins da definição do regime tributário aplicado a investimentos de investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior nos mercados financeiro e de capitais ou se esta deve ser observada exclusivamente para fins de aplicação das regras de preços de transferência e sub-capitalização. A tributação acima poderá ser reduzida a zero a depender da eficácia e eventual conversão em lei da Medida Provisória n° 1.137, de 21 de dezembro de 2022 ("MP 1.137"). Na sua redação original, o artigo 3° da MP 1.137 estabelece que fica reduzida a zero a alíquota do imposto de renda sobre os rendimentos produzidos, dentre outros, por títulos ou valores mobiliários objeto de distribuição pública, de emissão por pessoas jurídicas de direito privado, excluídas as instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil. Tal benefício, contudo, não será aplicável às operações realizadas entre partes vinculadas, e caso o investidor seja domiciliado em JTF ou beneficiário de regime fiscal privilegiado, nos termos da legislação vigente. *Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários – IOF*. 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 4.373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do Imposto sobre Operações Financeiras que incidem nas operações de câmbio ("IOF/Câmbio") à alíquota zero, tanto no ingresso dos recursos na República Federativa do Brasil ("Brasil") como no retorno dos recursos ao exterior, conforme Decreto 6.306/2007. 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 operações de câmbio ocorridas após esse eventual aumento. IOF/Títulos. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do Imposto sobre Operações Financeiras que incidem nas operações de com títulos e valores mobiliários ("IOF/Títulos"), conforme o Decreto 6.306/2007 e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após esse eventual aumento.
Outros Direitos, Vantagens e Restrições	Não Aplicável.

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da oferta

Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para pagamento do Preço de Cessão, na forma do Contrato de Cessão, sendo que o Preço de Aquisição será pago pela Emissora diretamente ao Cedente, conforme ocorra a integralização dos CRI na data de pagamento, observados os termos do Contrato de Cessão.

3.2 Nos casos em que a destinação de recursos por parte dos devedores do lastro dos valores mobiliários emitidos for um requisito da emissão, informações sobre:

a) os ativos ou atividades para os quais serão destinados os recursos oriundos da emissão

Não Aplicável.

b) eventual obrigação do agente fiduciário de acompanhar essa destinação de recursos e a periodicidade desse acompanhamento

Não Aplicável.

c) a data limite para que haja essa destinação

Não Aplicável.

d) cronograma indicativo da destinação de recursos, com informações no mínimo semestrais, caso haja obrigação de acompanhamento da destinação pelo agente fiduciário

Não Aplicável.

e) a capacidade de destinação de todos os recursos oriundos da emissão dentro do prazo previsto, levando-se em conta, ainda, outras obrigações eventualmente existentes de destinação de recursos para os mesmos ativos ou atvidades objeto da presente emissão

Não Aplicável.

3.3 Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado

Não Aplicável.

3.4 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação da providências que serão adotadas

Não Aplicável.

3.5 Se o título ofertado for qualificado pela Securitizadora como "verde", "social", "sustentável" ou termo correlato, informar:

a) quais metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos foram seguidos para qualificação da oferta conforme item acima

Não aplicável.

b) qual a entidade independente responsável pela averiguação acima citada e tipo de avaliação envolvida

Não aplicável.

c) obrigações que a oferta impõe quanto à persecução de objetivos "verdes", "sociais", "sustentáveis" ou termos correlatos, conforme metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos

Não aplicável.

d) especificação sobre a forma, a periodicidade e a entidade responsável pelo reporte acerca do cumprimento de obrigações impostas pela oferta quanto à persecução de objetivos "verdes", "sociais", "sustentáveis" ou termos correlatos, conforme a metodologia, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos

Não aplicável.

4. FATORES DE RISCO

4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à Oferta e à Securitizadora a, incluindo:

a) riscos associados ao nível de subordinação, caso aplicável, e ao consequente impacto nos pagamentos aos investidores em caso de insolvência

Os Créditos Imobiliários constituirão patrimônio separado da Securitizadora, de modo que o atraso ou a falta do recebimento destes pela Securitizadora, assim como a insolvência da Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI.

A Securitizadora é uma companhia Securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pelos Devedores, os Devedores não terão qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos.

Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente com relação às obrigações assumidas na presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a Assembleia Especial venha a deliberar sobre tal liquidação ou nos termos previstos no presente Termo de Securitização.

A Assembleia Especial deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por uma nova companhia Securitizadora de créditos imobiliários, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira, sendo que as despesas referentes à transferência do Patrimônio Separado para outra companhia Securitizadora de créditos imobiliários deverão ser arcadas pelos Investidores dos CRI, conforme seja definido na Assembleia Especial.

Caso os Investidores dos CRI optem pela liquidação do Patrimônio Separado, este poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Securitizadora perante os Investidores dos CRI.

Consequentemente, os adquirentes dos CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois (i) poderá não ocorrer a quitação integral dos valores devidos; (ii) não há qualquer garantia de que existirão, no momento da liquidação do Patrimônio Separado, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

Impacto na rentabilidade das Séries com subordinação – Mezanino e Júnior

Os CRI da Série Júnior são subordinados ao pagamento dos CRI da Série Sênior e da Série Mezanino e os CRI da Série Mezanino são subordinados aos CRI da Série Sênior de forma que carregam os riscos relacionados à eventuais inadimplementos dos Créditos Imobiliários bem como da necessidade de recomposição de recursos no Fundo de Reserva, assim os Investidores dessas Séries têm maior risco em relação ao retorno financeiro esperado do seu investimento, além do risco de congelamento do pagamento dessas Séries ante o não alcance do índice de garantia previsto no Termo de Securitização.

b) riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito

O pagamento dos CRI está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos, incluindo, mas não se limitando, a deficiências na análise de risco de crédito dos Devedores, aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pelos Devedores e que possam afetar o seu respectivo fluxo de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pelos Devedores.

Nesse sentido, os Investidores Profissionais interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Securitizadora, suas atividades e situação financeira, tendo em vista que (i) não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, e (ii) as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM nem à análise prévia da ANBIMA.

c) eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição da cessão dos direitos creditórios para a Securitizadora, bem como o comportamento do conjunto dos direitos creditórios cedidos e os fluxos de caixa a serem gerados

Não aplicável, tendo em vista que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários que são representados pelas CCI, as quais, por sua vez, representam os Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos Imobiliários.

d) riscos específicos e significativos relacionados com o agente garantidor da dívida, se houver, na medida em que sejam relevantes para a sua capacidade de cumprir o seu compromisso nos termos da garantia

Não aplicável.

e) riscos da Oferta

Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI

Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Securitizadora contra os Devedores, correspondentes aos saldos dos Contratos Imobiliários, que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Investidores não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Investidores dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento dos Créditos Imobiliários a serem pagos pelos Devedores nos termos dos Contratos Imobiliários. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos Devedores, como aqueles descritos no item 1.1 acima, poderão afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela Securitizadora, comprometendo negativamente o pagamento dos Investidores. Os Investidores devem se atentar aos riscos relacionados a capacidade de crédito do Cedente e dos Devedores, que não foi objeto de análise independente nesta Oferta, bem como aos Critérios de Elegibilidade dos Créditos Imobiliários que não abrangem a avaliação do risco de crédito dos Devedores e devedores fiduciários, considerando em especial as informações relacionadas aos Contratos em Atraso, que podem impactar no recebimento do fluxo esperado pelo seu investimento.

Risco Relacionado aos critérios adotados pela Originadora para a Concessão dos Créditos Imobiliários e para a aquisição dos Créditos Imobiliários originados pelo Cedente

Não fez parte da análise jurídica desta Oferta a avaliação dos critérios adotados pela Originadora para a concessão dos Créditos Imobiliários, não tendo sido objeto de análise especifica para Oferta a condição de crédito dos Devedores e/ou dos garantidores dos Imóveis, nem tampouco para a aquisição dos Créditos Imobiliários pelo Cedente de forma que a Securitizadora e o Agente Fiduciário não têm como assegurar que não existem questões na originação que possam impactar em riscos de fraudes, erros e/ou falhas no processo de análise dos Devedores e/ou dos garantidores titulares dos Imóveis e/ou na constituição dos Créditos Imobiliários, sendo que tais situações podem vir a ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, a perda da Alienação Fiduciária dos Imóveis, a contestação por terceiros e/ou pelos próprios Devedores e/ou garantidores da regular constituição dos Créditos Imobiliários e das Garantias o que pode vir a acarretar em prejuízos aos Titulares dos CRI e ao Patrimônio Separado.

Ao longo do pagamento da dívida poderão ocorrer eventos relacionados aos Imóveis, tais como a edição de novas leis, portarias ou regulamentos, que acarretem a limitação de utilização do uso dos Imóveis, alteração das regras de zoneamento ou, ainda, que a área onde se localizam os Imóveis seja declarada de utilidade pública, seja objeto de tombamento ou mesmo desapropriada, parcial ou total, sendo que todos estes eventos poderão afetar adversamente os Créditos Imobiliários, como também as garantias e, assim, poderão vir a prejudicar a capacidade de pagamento dos Devedores. Se ocorrer inadimplência na Carteira essa incapacidade de pagamento pelos Devedores, os Investidores poderão sofrer consequente atraso ou não pagamento dos CRI.

Riscos Relacionados à dinâmica dos Créditos Imobiliários

Ao longo do prazo dos CRI, os Devedores podem ter sua capacidade de pagamento diminuída em função de diversos fatores externos tais como, o desemprego, o aumento de pessoas que dependam de sua renda e o aumento da inflação, pandemias, dentre outros. Como consequência desses fatores, no decorrer do tempo há uma predisposição ao inadimplemento, transferência das carteiras para instituições bancárias com taxas mais atrativas e/ou renegociações dos Contratos Imobiliários, o que por consequência aumenta o risco de não pagamento, modificação das condições contratuais para evitar um pré-pagamento ou não pagamento dos Contratos Imobiliários ou ainda, o pré-pagamento dos Contratos Imobiliários, o que vai afetar a rentabilidade esperada pelos Investidores com o investimento em CRI. . Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Securitizadora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos titulares dos CRI, não existindo nenhuma coobrigação da Emissora em relação à Oferta.

Pagamento Antecipado dos Créditos Imobiliários

Conforme estabelecido nos Contratos Imobiliários, os Devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários. Nesta hipótese, - *e também em outros casos como por exemplo, de transferência dos Contratos Imobiliários para outras instituições por taxas de juros mais atrativas -,* juros acrescidos às parcelas serão proporcionalmente abatidos, levando-se em conta o período entre a data de vencimento e a data do pagamento antecipado. Este evento poderá afetar, total ou parcialmente, o cronograma de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como diminuir a rentabilidade futura esperada pelos Investidores, frustrando sua expectativa de rentabilidade e/ou podendo inclusive vir a incorrer em prejuízo. O que poderá vir a ser agravado em virtude dos custos iniciais da Oferta indicadas no anexo deste Termo de Securitização considerando o volume de recebíveis dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, em face ao Valor Total da Emissão. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Securitizadora, irão dispor de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Investidores.

Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários

Conforme estabelecido nos Contratos Imobiliários, poderá ser decretado o vencimento antecipado da dívida, de acordo com os casos ali determinados, hipótese em que os Devedores deverão pagar o saldo devedor de sua dívida, acrescido da multa prevista nos

respectivos Contratos Imobiliários. Este evento poderá afetar, total ou parcialmente, o cronograma de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como diminuir a rentabilidade futura esperada pelos Investidores.

Desapropriação total ou parcial dos Imóveis

Em caso de desapropriação, total ou parcial, dos Imóveis que constituem a garantia da presente Emissão, considerando que a proprietária fiduciária dos Imóveis por ocasião da cessão dos Créditos Imobiliários é a Securitizadora, espera-se que ela receba diretamente do poder público a indenização, imputando-a na solução da dívida e colocando o saldo devedor da indenização, se houver, à disposição dos Devedores. Ocorre que, considerando-se que a aquisição dos Créditos Imobiliários se operou via transferência das CCI para a Securitizadora via B3 não constando, portanto, o nome da Securitizadora como titular da garantia nas respectivas matrículas imobiliárias, o Poder Público pode vir a pagar referida indenização diretamente ao Cedente, que por sua vez, pode não repassá-la à Securitizadora. Desta forma, sem o recebimento da indenização a Securitizadora não irá dispor de recursos para pagamento dos Investidores. Outra situação que se apresenta como risco do negócio, é que a indenização paga pode ser de valor menor do que o valor necessário para satisfação do fluxo dos CRI, e/ou ainda, ser objeto de discussão com o poder expropriante. Por outro lado, se a indenização recebida for inferior ao valor da dívida, a Securitizadora poderá cobrar dos Devedores a diferença correspondente. Nesta situação, caso os Devedores não tenham recursos para o pagamento desta diferença, poderá faltar recursos para pagamento dos CRI, de forma que os Investidores poderão vir a não receber o retorno do investimento realizado.

Desvalorização do valor de mercado dos Imóveis

O valor de mercado dos Imóveis pode variar em função da alteração da infraestrutura da vizinhança, de atos de autoridade governamentais e/ou de fatores econômicos. Há fatores externos que podem impactar em uma desvalorização do bem como, por exemplo, a instalação de favelas, de estação de esgoto, obras da Prefeitura, lixões ou comércios que desvalorizem a vizinhança. Ocorrida uma situação de desvalorização dos Imóveis, no caso de retomada, o valor a ser recuperado na revenda dos Imóveis para pagamentos dos CRI poderá vir a ser inferior a dívida, e faltar recursos ou ainda, os recursos obtidos não serem suficientes para a integral satisfação do fluxo dos CRI.

Retomada dos Imóveis

Os Contratos Imobiliários estabelecem que em caso de inadimplência dos Devedores será executada a garantia fiduciária constituída originalmente em benefício da Originadora, que nos termos da lei vigente, por ocasião da cessão dos créditos para o Cedente e após, para a Securitizadora, que em decorrência da cessão adquiriu o direito à referida garantia, observado que há o risco de, na data de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, ainda não ter sido efetivado o registro das Alienações Fiduciárias na Data da Emissão, o que pode vir a impactar da efetividade/exequibilidade da garantia. É importante observar ainda que, o valor de avaliação dos Imóveis para fins de execução, não serão atualizados ao longo da Emissão, de forma que, se porventura houver alguma execução de garantia, o valor do Imóvel tenha se depreciado ao longo do tempo e não represente mais o valor expectativo inicial, impactando, pois, no resultado financeiro para o Investidor. Ainda a respeito do procedimento de execução em si, é importante indicar que, ainda que extrajudicial não tem prazo determinado para ser concluída, nem tampouco garantia de satisfação do crédito esperado. Algumas intervenções podem dificultar, e até mesmo impedir, a eficácia da execução da garantia, e do retorno esperado do crédito, tais como dificuldade de intimação dos Devedores, propositura de ação judicial com pedido de suspensão da execução ou até mesmo de decretação de nulidade do procedimento, também os débitos de IPTU e condomínio, dentre outros. Deste modo, a retomada efetiva dos Imóveis, para que gere recursos financeiros para pagamento dos CRI demanda tempo que não pode ser estimado, e custos a serem suportados pelos próprios Investidores em função dos ônus relacionados à retomada dos Imóveis como, por exemplo, os custos com advogados, procedimentos de publicação de editais, custos extrajudiciais e judiciais para propositura e/ou defesa e acompanhamento das demandas. Outro ponto a ser considerado é que, mesmo que efetivada a execução extrajudicial da garantia, a revenda dos Imóveis para recomposição

dos CRI pode ficar prejudicada e/ou impossibilitada em razão da ocupação dos Imóveis pelos Devedores ou terceiros, o que precisará ser resolvido mediante outra ação judicial, de ação de reintegração de posse, medida esta que a lei autoriza a concessão de liminar para desocupação dos Imóveis em 60 dias, mas que na prática não tem prazo definido para ser concedida nem sequer cumprida. Com a demora para retomada dos Imóveis, a Carteira de Créditos Imobiliários poderá ficar descoberta por um período, ou até mesmo, não vir a ser adimplida suficientemente com a execução da garantia, o que trará consequências adversas ao pagamento dos CRI aos Investidores.

Risco de Auditoria Legal com Escopo Restrito

A auditoria jurídica dos Créditos Imobiliários foi realizada por assessor legal externo contratado, com escopo restrito à análise de 5 (cinco) Contratos Imobiliários, denominados "Contratos Analisados", das matrículas imobiliárias correspondentes aos contratos analisados, e das certidões de Imposto Predial Territorial relacionadas aos Imóveis correspondentes aos Contratos Analisados, envolvendo apenas os documentos disponibilizados pelo Cedente. Também foi objeto de análise a formalização dos Contratos de Cessão de Créditos e a legitimidade de representação das partes para a celebração da Documentação da Oferta, sendo certo que a referida auditoria será concluída posteriormente à liquidação dos CRI, como Condição Precedente Liberação para a liberação dos recursos ao Cedente. Desta forma, é possível que os Imóveis, os Créditos Imobiliários, os Devedores, o Cedente, a Originadora, e/ou as garantias fiduciárias possuam pendências que não tenham sido identificadas na presente data, ou que foram objeto de declaração incorreta e/ou inverídica por uma das partes dos Documentos da Oferta, e que possam impactar negativamente na expectativa de investimento/retorno dos investidores dos CRI.

Ademais, em razão do escopo restrito, tal auditoria jurídica não apresentará juízo de valor em relação à análise de crédito dos Devedores e/ou dos garantidores dos Imóveis, e/ou do Cedente, sendo possível que os Imóveis, os Créditos Imobiliários, os Devedores, os garantidores titulares dos Imóveis, o Cedente, a Originadora, e/ou as Garantias possuam pendências que não tenham sido identificadas no momento da Emissão e/ou da emissão da opinião legal do assessor legal, ou que foram objeto de declaração incorreta e/ou inverídica por uma das partes dos Documentos da Oferta, e que possam vir a ser questionados e gerar eventual contingência ao Patrimônio Separado, sejam por eventual questionamento de originação que resulte na caracterização de fraude contra credores e/ou à execução, desconstituição de personalidade jurídica, dentre outras situações que podem vir a impactar diretamente nos Contratos Imobiliários, e por consequência, nos Créditos Imobiliários e nas garantias fiduciárias a eles atreladas, o que por consequência, irá impactar negativamente nos CRI. Da auditoria jurídica realizada até a Data da Emissão nos Contratos Analisados, é importante destacar os seguintes apontamentos jurídicos preliminares mais relevantes:

1) Pendências de registro da alienação fiduciária e averbação da CCI:

23D01031546	Elton Luiz de Carvalho	Avenida Ivan Loureiro (Avenida São Marcos)	s/nº, Apartamento 1002, Edifício Terrazo Atlântico, Lote C5, Área Rio Anil, Ponta D'Areia Área Rio Anil, Ponta D'Areia

Risco de não constituição das Alienações Fiduciárias

Na presente data, restam pendentes de registro 1 (uma) das Alienações Fiduciárias outorgadas nos termos dos Contratos Imobiliários, de forma que não se encontram devidamente constituídas e exequíveis, na medida em que não foram devidamente registradas nas matrículas dos Imóveis, perante os cartórios de registro de imóveis competentes, de forma que existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias, ou, de impossibilidade da completa constituição das referidas garantias. Assim, tais fatos podem impactar na expectativa de garantia dos Investidores nesta Oferta, e consequente excussão da referida garantia caso as condições acima não sejam implementadas. Conforme estrutura da Oferta, a não comprovação do registro das garantias que estão pendentes pode ocasionar a Recompra Compulsória Parcial dos Créditos Imobiliários.

Risco de não averbação das CCI nas matrículas dos Imóveis

Na presente data, a totalidade das CCI não se encontra devidamente averbada nas matrículas dos Imóveis, perante os cartórios de registro de imóveis competentes, de forma que existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias, ou, de impossibilidade da averbação das CCI nas referidas matrículas. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão dos Créditos Imobiliários e/ou da Alienação Fiduciária pela Securitizadora caso as condições acima não sejam implementadas. Conforme estrutura da Oferta, a não comprovação do registro das CCIs que estão pendentes pode ocasionar a Recompra Compulsória Parcial dos Créditos Imobiliários.

Risco do Quórum de deliberação em Assembleia Especial

As deliberações a serem tomadas em Assembleia Especial dos investidores são aprovadas por quóruns qualificados de investidores. Os investidores que detenham pequena quantidade de CRI, ainda que discordem de qualquer deliberação a ser votada em Assembleia Especial, serão atingidos pelas decisões tomadas por Investidores representando a maioria ou outros quóruns qualificados dos CRI, nos termos do Termo de Securitização. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do investidor em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses.

Possibilidade de os Créditos Imobiliários serem alcançados por obrigações da Originadora ou de terceiros

A auditoria jurídica realizada no âmbito desta Emissão não contemplou a análise do risco de crédito dos Devedores e dos garantidores dos Imóveis, não tendo sido verificadas as certidões dos distribuidores para a verificação da existência de ações judiciais que possam impactar nos Créditos Imobiliários. Há ainda, a possibilidade de os Créditos Imobiliários que servem de lastro para a Emissão e/ou os Imóveis virem a ser alcançados por obrigações da Originadora e/ou de terceiros no que se refere a eventual questionamento de que a cessão de créditos tenha sido realizada em fraude à execução e/ou fraude a credores, ou ainda em razão de usucapião, o que pode não ter sido previsto na auditoria dos Créditos Imobiliários, da Originadora e/ou dos antecessores, o que deverá ser apurado em ação judicial própria. Igualmente, para o caso de falência e/ou de recuperação judicial no qual, segundo a legislação específica, artigo 99, II, da Lei 11.101/05, há risco de questionamento no período definido por lei como "período suspeito", fixado pelo juiz na sentença de decretação da falência, que pode retroagir por 90 (noventa) dias contados do pedido de falência, de recuperação judicial, ou do primeiro protesto por falta de pagamento. Qualquer dos eventos indicados acima pode implicar em efeito material adverso aos Investidores dos CRI.

Riscos relacionados ao descasamento do Lastro e do Saldo Devedor dos CRI

Em função dos riscos direcionados nos itens acima, tais como retomada dos imóveis, inadimplência, renegociação dos Contratos, antecipações de pagamento, além da situação do item 4.4. abaixo, dentre outras, há risco de descasamento dos Créditos Imobiliários com o Saldo Devedor dos CRI o que impactará na expectativa de retorno de investimento do Investidor.

Classificação de Risco

A Emissão não conta com nota de classificação de risco emitida por agência competente para tanto, conforme o presente Termo, não havendo, portanto, definição de nota mínima a ser observada ao longo da vigência dos CRI para mensurar a qualidade deste investimento.

Risco de Insuficiência do Fundo de Reserva

Para fins de garantia a adimplência dos CRI, foi determinada a composição de um Fundo de Reserva, conforme Cláusula 2.2. do Termo de Securitização. No entanto, ao longo da Oferta os recursos deste Fundo de Reserva podem não ser suficientes para cumprir com a sua destinação, sendo que a sua recomposição poderá afetar a rentabilidade financeira esperada pelos Investidores dos CRI Júnior.

Impacto na rentabilidade das Séries com subordinação – Mezanino e Júnior

Os CRI da Série Júnior são subordinados ao pagamento dos CRI da Série Sênior e da Série Mezanino e os CRI da Série Mezanino são subordinados aos CRI da Série Sênior de forma que carregam os riscos relacionados à eventuais inadimplementos dos Créditos Imobiliários bem como da necessidade de recomposição de recursos no Fundo de Reserva, assim os Investidores dessas Séries têm maior risco em relação ao retorno financeiro esperado do seu investimento, além do risco de congelamento do pagamento dessas Séries ante o não alcance do índice de garantia previsto no Termo de Securitização.

Risco relacionado ao pagamento das despesas do Patrimônio Separado

Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº14.430/22, caso, a qualquer momento, não tenham Créditos Imobiliários e/ou recursos do Fundo de Reserva depositados na Conta da Emissão em montante suficiente para adimplir com todas as despesas do Patrimônio Separado, este poderá esgotar-se e, neste caso, será necessário que os Titulares dos CRI aportem recursos no Patrimônio Separado para adimplir com as despesas, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, podendo a Emissora, inclusive, utilizar os recursos levantados na excussão e/ou execução de garantias para pagamento destas despesas prioritariamente ao pagamento de amortização e remuneração dos CRI, afetando, assim, adversamente os interesses dos Titulares de CRI. Ademais, caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta da Emissão , para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas, além de a Emissora poder vir a renunciar a prestação de serviços de administração do Patrimônio Separado.

Pagamento Condicionado e Descontinuidade

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação das garantias dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e das suas garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores

Risco relativo à possibilidade de fungibilidade caso os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários sejam depositados em outra conta que não seja a Conta do Patrimônio Separado

Em seu curso normal, o recebimento do fluxo de caixa dos Créditos Imobiliários fluirá para a Conta do Patrimônio Separado. Entretanto, poderá ocorrer que algum pagamento seja realizado em outra conta da Emissora, que não a Conta do Patrimônio Separado, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, ou seja, o risco de que os pagamentos relacionados aos Créditos Imobiliários sejam desviados por algum motivo como, por exemplo, a falência da Emissora. O pagamento dos Créditos Imobiliários em outra conta que não a conta do Patrimônio Separado poderá acarretar atraso no pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI. Ademais, caso ocorra um desvio no pagamento dos Créditos Imobiliários, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados e não receber a integralidade dos Créditos Imobiliários.

A integralização dos CRI depende da implementação das Condições Precedentes Integralização que podem não se verificar

A integralização dos CRI depende da verificação e implemento de Condições Precedentes Integralização. Dessa forma, a não verificação total ou parcial das Condições Precedentes Integralização dentro do prazo estabelecido poderá impedir a integralização que poderá ocasionar o cancelamento da emissão dos CRI, sendo certo que a Emissora não possui meios para garantir que o investidor dos CRI encontrará opções de investimento com a mesma rentabilidade e riscos que os CRI.

Risco de não implementação das Condições Precedentes Liberação

Não há como garantir que as Condições Precedentes Liberação serão implementadas na forma e nas condições previstas, o que poderá impactar negativamente no investimento realizado pelos Investidores.

Risco da Distribuição Parcial e de não colocação do Montante Mínimo da Oferta

A Oferta será cancelada caso não sejam subscritos CRI em quantidade equivalente ao Montante Mínimo da Oferta. Na ocorrência desta hipótese, o Escriturador deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções dos CRI integralizados. Em caso de cancelamento da Oferta, todas as intenções de investimentos serão automaticamente canceladas e a Emissora, o Cedente e os Coordenadores não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de CRI distribuídos será equivalente ao Montante Mínimo da Oferta, ou seja, existirão menos CRI em negociação no mercado secundário, ocasião em que a liquidez dos CRI será reduzida.

Risco da existência de credores privilegiados

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, disciplina que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação". Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

Problemas com a guarda física das CCI pode afetar adversamente os Titulares de CRI

Segundo o §4º do artigo 18 da Lei nº 10.931, a emissão da CCI na forma escritural se dá mediante escritura pública ou instrumento particular, devendo esse instrumento permanecer custodiado em instituição financeira e registrado em sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo BACEN. A B3 é responsável pelo lançamento dos dados e informações de cada uma da CCI no seu sistema de negociação, bem como (1) pela guarda (custódia física) de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão das CCI; (2) por assegurar à Securitizadora o acesso às informações sobre o registro de cada uma da CCI; (3) por responsabilizar-se, na data do registro de cada uma da CCI, pela adequação e formalização do registro da CCI; e (4) por prestar os serviços de registro da

CCI e custódia da escritura de emissão das CCI, que inclui o acompanhamento das condições e retirada da CCI. Caso a B3 não cumpra referidas funções, a emissão das CCI pode ser contestada, afetando adversamente os interesses dos Titulares de CRI.

Riscos Relacionados à operacionalização dos pagamentos dos CRI

O pagamento aos Investidores dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado. Assim, para a operacionalização do pagamento aos Investidores dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Investidores dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos Investidores, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial pelos Investidores dos CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para buscar reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

A Securitizadora, as Cedentes e/ou os Devedores estão sujeitas à falência, recuperação judicial ou extrajudicial

A Securitizadora, as Cedentes e/ou os Devedores estão sujeitas a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Securitizadora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações assumidas junto aos Investidores dos CRI.

Insuficiência de Recursos no Momento da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI e da amortização dos CRI

Na Data de Pagamento dos CRI e/ou da amortização dos CRI, o Patrimônio Separado poderá não dispor de recursos para pagamento dos Investidores do CRI em razão de, por exemplo, o pagamento dos Créditos Imobiliários ainda não ser exigíveis dos Devedores. Nessa hipótese, o pagamento dos Investidores dos CRI ficaria condicionado (i) ao vencimento dos Créditos Imobiliários e ao pagamento pelos Devedores; (ii) à venda dos Créditos Imobiliários a terceiros, com risco de deságio que poderia comprometer a rentabilidade do Fundo; ou (iii) ao resgate dos CRI por meio de dação em pagamento em Créditos Imobiliários ou Imóveis. Em qualquer das três situações, os Investidores dos CRI poderiam sofrer prejuízos patrimoniais.

Risco de insuficiência de recursos do Fundo de Despesas

Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes, tais Despesas deverão ser arcadas pela Emissora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado e reembolsados pelos Investidores dos CRI, o que poderá causar prejuízos patrimoniais aos Investidores dos CRI.

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

A Securitizadora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e do artigo 29, inciso II, da Lei nº 14.430, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Investidores dos CRI.

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

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários ou em caso de perda dos documentos que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários, a capacidade de satisfação do crédito pode ser impactada, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Riscos decorrentes dos critérios adotados para a concessão do crédito

A concessão do crédito aos Devedores foi baseada exclusivamente na análise da situação comercial, econômica e financeira dos Devedores, bem como na análise dos documentos que formalizam o crédito a ser concedido. O pagamento dos Créditos Imobiliários está sujeito aos riscos normalmente associados à análise de risco e capacidade de pagamento dos Devedores. Portanto, impactos adversos na sua situação econômica ou financeira poderão impactar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o pagamento devido aos Investidores dos CRI.

Restrição de negociação

Os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas no inciso III do artigo 86 da Resolução 160, de modo que sua revenda somente poderá ser destinada:(ao público investidor em geral após decorrido 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta. 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 prazo da Emissão. Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

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 por meio 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 CRI, em situações de *stress*, poderá haver perdas financeiras por parte dos Investidores dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários

Problemas na originação e na formalização dos Créditos Imobiliários podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, causando prejuízos aos Investidores dos CRI.

Riscos de Formalização do Lastro da Emissão

Falhas na constituição ou formalização do Contrato de Cessão e das CCI, bem como a impossibilidade de execução específica de referidos títulos e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, causando prejuízos aos Investidores dos CRI.

Os dados históricos de adimplência dos Devedores podem não se repetir durante a vigência dos CRI

O desempenho passado não é necessariamente um indicativo de desempenho futuro, e tais diferenças podem ser relevantes, tendo em vista a possibilidade de alteração das condições atuais relacionadas a conjuntura econômica, dificuldades técnicas nas suas atividades, alterações nos seus negócios, alterações nos preços do mercado agrícola, nos custos estimados do orçamento e demanda do mercado, e nas preferências e situação financeira de seus clientes, acontecimentos políticos, econômicos e sociais no Brasil e no exterior, o que poderá afetar a capacidade financeira e produtiva dos Devedores e, consequentemente, impactar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Riscos decorrentes dos critérios adotados para concessão do crédito

O pagamento dos CRI está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos, incluindo, mas não se limitando, a deficiências na análise de risco de crédito dos Devedores, aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pelos Devedores e que possam afetar o seu respectivo fluxo de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pelos Devedores.

Nesse sentido, os Investidores Profissionais interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Securitizadora, suas atividades e situação financeira, tendo em vista que (i) não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, e (ii) as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM nem à análise prévia da ANBIMA.

O resgate antecipado dos CRI podem gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI

Haverá o resgate antecipado dos CRI na ocorrência na hipótese de as Cedentes realizarem a Recompra Compulsória ou não acordo entre a Emissora, as Cedentes e os Investidores dos CRI sobre a Taxa Substitutiva.

Caso ocorra o resgate antecipado dos CRI, em qualquer uma das hipóteses descritas acima, os Investidores dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual tributação em decorrência da redução do prazo de aplicação dos recursos investidos. A inadimplência das Cedentes poderá resultar na inexistência de recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Securitizadora proceda ao pagamento integral dos valores devidos em caso de resgate antecipado dos CRI.

Ausência de coobrigação da Securitizadora

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Investidores dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Investidores dos CRI dos montantes devidos conforme este Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos Devedores, conforme o caso, como aqueles descritos nesta seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Investidores dos CRI.

Os CRI são títulos lastreados pelos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contrato Imobiliários. Ao avaliarem os riscos inerentes à operação, os Investidores Profissionais devem atentar para a capacidade dos Devedores de honrarem suas obrigações de pagamento no âmbito da Emissão. Em caso de inadimplência, a Securitizadora excutirá/executará as Garantias, e caso elas não sejam suficientes para pagamento de todas as obrigações decorrentes do Contrato de Cessão, a Emissora não disporá de recursos próprios para honrar o pagamento do CRI.

Patrimônio líquido insuficiente da Securitizadora

A Securitizadora é uma companhia Securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer créditos imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430, cujos patrimônios são administrados separadamente.

O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos imobiliários e suas garantias.

Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento, à Securitizadora, dos créditos imobiliários por parte dos devedores ou coobrigados, poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações assumidas junto aos Investidores dos CRI, tendo em vista, inclusive, o fato de que, nas operações de que participa, o patrimônio da Securitizadora não responde, de acordo com os respectivos termos de securitização, pela solvência dos devedores ou coobrigados.

Portanto, a responsabilidade da Securitizadora se limita ao que dispõe o parágrafo único do artigo 28, da Lei nº 14.430, em que se estipula que a totalidade do patrimônio da Securitizadora (e não o patrimônio separado) responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado.

O patrimônio líquido da Securitizadorapode ser inferior ao valor total da Emissão, e não há garantias de que a Securitizadora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 28 da Lei nº 14.430.

f) *riscos relacionados aos Devedores*

Risco de crédito dos Devedores

Uma vez que os pagamentos devidos no âmbito dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pelos Devedores, dos Créditos Imobiliários, a capacidade de pagamento dos Devedores, conforme o caso, poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e consequentemente, os Investidores dos CRI.

Todos os fatores de risco aplicáveis aos Devedores, e seus setores de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que estão inseridos são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, ao fluxo de pagamento dos CRI.

Adicionalmente, decisões desfavoráveis em processos nos quais Devedores são partes, que a obriguem a pagar determinadas quantias por elas devidas, poderão afetar negativamente a capacidade dos Devedores em honrar suas obrigações no âmbito da Oferta, afetando por consequência, o pagamento dos CRI.

A esse respeito, ressalta-se que, além das contingências trabalhistas e previdenciárias oriundas de disputas com os funcionários contratados diretamente, os Devedores, conforme o caso, podem contratar prestadores de serviços que tenham trabalhadores a eles vinculados. Embora esses trabalhadores não possuam vínculo empregatício com os Devedores, estes poderão ser responsabilizados por eventuais contingências de caráter trabalhista e previdenciário dos empregados das empresas prestadores de serviços, quando estas deixarem de cumprir com seus encargos sociais. Essa responsabilização poderá, da mesma forma, afetar adversamente o resultado financeiro dos Devedores, conforme o caso, o que poderá comprometer a capacidade destas de pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando por consequência, o pagamento dos CRI.

Riscos de Formalização (ou a Má Formalização) dos Contratos Imobiliários da Emissão

Falhas na constituição ou formalização (ou má formalização) do Contrato de Cessão e das CCI, bem como a impossibilidade de execução específica de referidos títulos e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, causando prejuízos aos Investidores dos CRI.

Seguro dos Contratos Imobiliários é Parcial

O seguro dos Contratos Imobiliários é parcial e não garante todos os valores dos Contratos Imobiliários e consequentemente dos CRI, podendo resultar em prejuízos para o pagamento dos CRI.

Risco relacionado ao escopo limitado da auditoria dos Créditos Imobiliários

Na estruturação da Emissão, a auditoria jurídica dos Créditos Imobiliários conduzida por escritório especializado foi realizada com escopo limitado quanto a totalidade dos Créditos Imobiliários. A não realização de um procedimento mais amplo de auditoria pode gerar impactos adversos para o investidor, uma vez que o escopo restrito da auditoria jurídica poderá não revelar potenciais contingências dos Créditos Imobiliários que poderiam, eventualmente, trazer prejuízos aos Investidores dos CRI, na medida em que poderiam indicar um risco maior no investimento ou mesmo desestimular o investimento nos CRI.

Risco da eventual existência de passivos fiscais, incluindo IPTU, nos imóveis objetos de garantias dos Créditos Imobiliários

Fora realizada a auditoria restrita dos imóveis que são garantias dos Créditos Imobiliários. Desta forma, o escopo restrito da auditoria jurídica poderá não revelar potências contingências fiscais em referidos imóveis, incluindo, mas não se limitando a débitos relativos a IPTU. A presente e/ou futura existência de eventuais débitos fiscais (incluindo o IPTU) pode ocasionar uma perda de valor patrimonial do imóvel em eventual processo de excussão de garantia dos Créditos Imobiliários (deterioração de garantias), o que por sua vez poderá impactar em perdas de rentabilidade e/ou no horizonte de investimentos dos CRI.

g) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos

Ambiente Macroeconômico

O Governo Federal exerce influência significativa sobre a economia brasileira, intervindo nas condições políticas e econômicas, mais notadamente para controle da inflação, de preço, de capital, de setores de mercado, dentre outros. As medidas tomadas para controle da inflação incluem a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo por consequência, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas do Governo Federal, inclusive no que se refere a ajustes na taxa de juros, aumento de impostos e exclusão de benefícios fiscais, intervenção no mercado de câmbio e ações, para ajustar ou fixar o valor da moeda poderão desencadear um efeito desfavorável sobre a economia brasileira, e impactar nos ativos que lastreiam esta Emissão. E, como o pagamento dos Investidores está diretamente vinculado ao efetivo pagamento dos Créditos Imobiliários pelos Devedores, na hipótese de ocorrência desses eventos, poderá haver o aumento da inadimplência dos Créditos Imobiliários o que pode impactar no retorno de investimento esperado pelos Investidores.

A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira, bem como os negócios da Securitizadora e da Originadora, o que pode resultar em impacto negativo em relação aos CRI

A moeda brasileira tem sofrido desvalorizações recorrentes com relação ao Dólar e outras moedas ao longo das últimas décadas. Em decorrência dessas significativas flutuações cambiárias, o Governo Federal já implementou diversos planos econômicos e utilizou políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. Assim, não se pode garantir que o Real não sofrerá mais depreciação/desvalorização em relação ao Dólar, e do mesmo modo não se pode assegurar que a desvalorização ou a valorização do Real frente ao Dólar e a outras moedas não poderá pressionar a inflação, o que pode gerar efeito adverso nas atividades da Securitizadora e/ou da Originadora.

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive da negociação dos CRI, bem como causar um impacto negativo nos resultados e condições financeira da Securitizadora e da Originadora

O valor de mercado dos 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. 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 CRI. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, podem afetar 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 de emissão de companhias brasileiras, o que pode prejudicar o preço de mercado dos CRI.

Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada seja por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive da Originadora. Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá impactar no balanço de pagamentos, o que implicará na necessidade de captação de recursos pelo Governo Federal, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros, e eventual desaceleração da economia americana podem trazer impactos negativos para a economia brasileira, e vir a afetar os patamares de taxas de juros elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

Alterações da Política Monetária

O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária – COPOM estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no país e as taxas de juros de curto prazo, sendo influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas. Assim, em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, consequentemente, os Devedores poderão ter diminuída sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

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

Historicamente, o Brasil experimentou altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais recentes destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, tiveram efeitos negativos 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 frequentemente têm incluído uma manutenção de 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 Securitizadora e, sobre os devedores dos financiamentos imobiliários, 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 Securitizadora e dos devedores dos financiamentos imobiliários.

Essas medidas também poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a Securitizadora, sobre os Devedores, 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 Securitizadora, dos Devedores.

Risco tributário

A criação ou majoração de tributos, inclusive oriunda de reforma tributária, ou mudanças na interpretação ou na aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais, que venham a causar a necessidade de recolhimento de valores adicionais de tributos pela Securitizadora ou pelos Investidores, inclusive relacionados a fatos passados, podem impactar adversamente a rentabilidade final dos Investidores dos CRI. Neste sentido, a criação de qualquer tributo incidente sobre movimentação ou transmissão de valores e de créditos e direitos de natureza financeira poderá impactar negativamente cada uma das movimentações financeiras abrangidas pelo fluxo da estrutura de securitização e impactar negativamente os valores de amortização, remuneração ou recompra dos CRI.

A guerra entre Ucrânia e a Federação Russa poderá afetar adversamente o cenário econômico brasileiro e, por consequência, o mercado de capitais do Brasil e o investimento nos CRI

Fatores relacionados à geopolítica internacional podem afetar adversamente a economia brasileira e, por consequência, o mercado de capitais brasileiro. Nesse sentido, o conflito envolvendo a Federação Russa e a Ucrânia, por exemplo, traz como risco uma nova alta nos preços do petróleo e do gás natural, ocorrendo simultaneamente a possível valorização do dólar, o que causaria ainda mais pressão inflacionária e poderia dificultar a retomada econômica brasileira.

Adicionalmente, o conflito impacta o fornecimento global de commodities agrícolas, de modo que, havendo reajuste para cima do preço dos grãos devido à alta procura, a demanda pela produção brasileira aumentaria, tendo em vista a alta capacidade de produção e a consequente possibilidade de negociar por valores mais competitivos. Dessa forma, aumentam-se as taxas de exportação e elevam-se os preços internos, o que gera ainda mais pressão inflacionária. Por fim, importante mencionar que parcela significativa do agronegócio brasileiro é altamente dependente de fertilizantes, cujo principais insumos para sua fabricação são importados, principalmente, da Federação Russa, bem como de dois de seus aliados (República da Bielorrússia e República Popular da China), dessa forma, a mudança na política de exportação desses produtos poderá impactar negativamente a economia brasileira e, por consequência, o mercado de capitais brasileiro. Frise-se que, diante da invasão perpetrada no dia 24 de fevereiro de 2022, afloram-se as animosidades não apenas entre os países diretamente envolvidos na celeuma, mas outras nações indiretamente interessadas na questão, trazendo um cenário de altíssima incerteza para a economia global.

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 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 Brasil, 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 e os Devedores, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores dos CRI.

Risco de ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior.

Os pagamentos dos Créditos Imobiliários estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos em virtude de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários que afetem o cumprimento das obrigações assumidas no Contrato de Cessão, exemplificativamente, terremotos, vendavais, enchentes, deslizamentos de terra, epidemias ou pandemias. Adicionalmente, o surto de doenças transmissíveis em todo o mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira, e qualquer surto de tais doenças no Brasil pode afetar diretamente as operações dos Devedores, seus negócios e o resultado de suas operações, podendo dar ensejo a resilição antecipada de contratos essenciais às atividades dos Devedores, em razão de força maior, por exemplo. Ademais, em virtude das condições incertas de mercado, dos Devedores pode ser incapaz de firmar novos contratos, ter seus contratos vigentes alterados ou mesmo ter que firmar novos contratos em condições menos vantajosas, o que pode afetar seus negócios, material e negativamente e consequentemente o pagamento dos Créditos Imobiliários devidos aos Investidores dos CRI.

Riscos relacionados à situação da economia global e brasileira poderão afetar a percepção de risco no Brasil e em outros países, especialmente nos mercados emergentes, o que poderá afetar negativamente a economia brasileira inclusive por meio de oscilações nos mercados de valores mobiliários, incluindo os CRI

Os investidores internacionais consideram, geralmente, o Brasil como um mercado emergente. Historicamente, a ocorrência de fatos adversos em economias em desenvolvimento resultou na percepção de um maior risco pelos investidores do mundo, incluindo investidores dos Estados Unidos e de países europeus. Tais percepções em relação aos países de mercados emergentes afetam significativamente o Brasil, o mercado de capitais brasileiro e a disponibilidade de crédito no Brasil, tanto de fontes de capital nacionais como internacionais, afetando a capacidade de pagamento dos Devedores e, consequentemente, podendo impactar negativamente os CRI.

Adicionalmente, a economia brasileira e o valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado do Brasil e de outros países, inclusive Estados Unidos, países da Europa e de economias emergentes. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso na economia brasileira e no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil.

O Brasil está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão pela Rússia em determinadas áreas do território ucraniano, dando início a uma crise militar e geopolítica com reflexos mundiais, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, que estão produzindo e/ou poderão produzir uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente a situação financeira da Emissora, Devedores, e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

5. CRONOGRAMA

5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:

a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer anúncios relacionados à oferta

Abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir do protocolo na CVM do pedido de registro automático da Oferta:

#	Eventos	Data Prevista[1]
1	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM. Divulgação do Anúncio de Início. Disponibilização deste Prospecto. Início da apresentação para potenciais investidores (*roadshow*).	12/06/2023
2	Início do Período de Subscrição.	13/06/2023
3	Encerramento do Período de Subscrição.	26/06/2023
4	Procedimento de Alocação.	27/06/2023
5	Data de liquidação financeira dos CRI.	30/06/2023
6	Data Máxima para Disponibilização do Anúncio de Encerramento.	06/12/2023

(1) Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Securitizadora e dos Coordenadores da Oferta. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto no artigo 67 da Resolução CVM 160, hipótese na qual incidirão os efeitos descritos nos artigos 68 e 69, da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

Para mais informações sobre os efeitos de eventual modificação da Oferta, veja o item 7.3 da Seção "*7. Restrições a direito de investidores no contexto da Oferta*", deste Prospecto.

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro da Oferta, ou que o fundamentam, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM ("SRE") poderá: **(i)** deferir o requerimento de modificação da Oferta, conforme aplicável; **(ii)** reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta e tomar as providências cabíveis; ou **(iii)** caso referida alteração acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir o requerimento de revogação da Oferta.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a SRE: **(i)** poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta se: **(a)** estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; **(b)** esteja sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenador de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, em especial a Resolução da CVM nº 161 de 13 de julho de 2022, conforme alterada; ou **(c)** tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; e **(ii)** deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a SRE deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.

Nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, a Emissora e os Coordenadores devem divulgar imediatamente, por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, comunicado ao mercado informando sobre a suspensão ou o cancelamento, bem como dar conhecimento de tais eventos aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da Oferta.

Em caso de **(i)** cancelamento ou revogação da Oferta; ou **(ii)** caso o Investidor revogue sua aceitação, na hipótese de suspensão; e, em ambos os casos, se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização (conforme definido no Termo de Securitização), referido Preço de Integralização será restituído integralmente, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do cancelamento revogação da Oferta, conforme o caso.

b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação, (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso, (iii) distribuição junto ao público investidor em geral, (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelo coordenador em decorrência da prestação de garantia, (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso, e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral

Os CRI serão destinados, nos termos do artigo 26, inciso VIII, itens "a" e "b", aos Investidores, sendo que a revenda desses títulos somente pode ser direcionada ao público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, conforme dispõe o inciso III, do artigo 86, da Resolução CVM 160.

Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3: (a) nos termos do respectivo boletim de subscrição; e (b) para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto no Termo de Securitização.

Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, a ser definido no ato de subscrição dos CRI sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio deverá ser o mesmo para todos os CRI de uma mesma série e, consequentemente, à totalidade dos CRI da respectiva série integralizadas na mesma data, a exclusivo critério dos Coordenadores, conforme previsto no Contrato de Distribuição. A subscrição dos CRI com ágio ou deságio poderá ocorrer mediante a verificação de uma ou mais das seguintes condições objetivas de mercado incluindo, mas não se limitando a: (i) alteração da taxa do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia - SELIC, (ii) alteração das taxas de juros dos títulos do tesouro nacional, ou (iii) alteração na Taxa DI, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI da respectiva série integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160, e observado, ainda, que, neste caso, a Emissora receberá, na respectiva Data de Integralização, o mesmo valor que receberia caso a integralização ocorresse pela integralidade do Valor Nominal Unitário.

A liquidação dos CRI se dará na data de liquidação da Oferta, observados os procedimentos operacionais da B3 e aqueles descritos no boletim de subscrição.

A liquidação dos CRI será realizada por meio de depósito, transferência eletrônica disponível – TED ou outro mecanismo de transferência equivalente, na conta corrente nº 34861-6, na agência nº 8499, no Banco Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Emissora ("Conta da Emissão"), conforme indicada no Contrato de Distribuição.

A transferência a Emissora dos valores obtidos pelas Instituições Contratadas com a colocação dos CRI no âmbito da Oferta, será realizada após o recebimento dos recursos

pagos pelos Investidores na integralização dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3 para liquidação da Oferta, no mesmo Dia Útil, desde que a integralização dos CRI, nas respectivas Datas de Integralização, ocorra até as 16:00 horas (inclusive), considerando o horário local da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou no Dia Útil imediatamente posterior, caso tal liquidação financeira ocorra a partir de 16:00 horas (inclusive), sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades, tributos ou correção monetária.

A Oferta encerrar-se-á após o primeiro dos eventos a seguir: **(i)** encerramento do prazo máximo de colocação; ou **(ii)** colocação da totalidade dos CRI emitidos, nos termos do art. 76 da Resolução CVM 160. Uma vez encerrada a Oferta, os Coordenadores divulgarão o resultado da Oferta mediante disponibilização do anúncio de encerramento da Oferta.

A Oferta conta com regime de melhores esforço prestada pelos Coordenadores e melhores esforços de colocação, no âmbito do Contrato de Distribuição.

Têm direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI ofertados, na forma e condições dos Documentos da Operação e deste Prospecto: **(i)** todos os Investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento; e **(ii)** os Investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão.

Ademais, nas ocorrência de eventual modificação da Oferta, conforme indicadas no item 7.3 deste Prospecto, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta devem ser imediatamente comunicados a respeito da modificação efetuada diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2

6.1 Capital social atual (incluindo identificação e as respectivas participações acionárias dos acionistas que detenham mais de 5% (cinco por cento) do capital social, por participação total e por espécie e classe)

O capital social subscrito e integralizado da Travessia Securitizadora S.A., é de R$ 238, (R$ 238 em 2021) divididos em 237.677 (duzentos e trinta e sete mil seiscentos e setenta e sete) ações ordinárias, todas nominativas, sem valor nominal e sem ações em tesouraria.

A Companhia está autorizada a aumentar o capital social até montante de R$ 5.000 (cinco milhões de Reais), mediante a emissão de ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, por meio de deliberação de Assembleia Geral, nos termos do Artigo 168 da Lei nº 6.404/76.

		Ações	
Acionistas	**%**	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Travessia Assessoria Financeira Ltda.	95,2705	227	227
Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa	4,7295	11	11
Capital subscrito	**100**	**238**	**238**

6.2 Situação patrimonial da Securitizadora (endividamento de curto prazo, longo prazo e patrimônio líquido) e os impactos da captação de recursos da oferta na situação patrimonial e nos resultados da securitizadora, caso a emissão não conte com instituição do regime fiduciário

A companhia não emitiu ou adquiriu quaisquer outros títulos de dívida, e não possui contratos de empréstimos e financiamentos com outras instituições financeiras.

Passivo e patrimônio líquido	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Patrimônio líquido		
Capital social	238	238
Reserva legal	48	48
Reserva de lucros	3.094	782
Total do patrimônio líquido	**3.380**	**1.068**

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA*7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários*

Os CRI serão destinados, nos termos do artigo 26, inciso VIII, itens "a" e "b", aos Investidores, sendo que a revenda desses títulos somente pode ser direcionada ao público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, conforme dispõe o inciso III, do artigo 86, da Resolução CVM 160.

7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado

A Oferta e o investimento nos CRI são inadequados aos investidores que: **(i)** não se enquadrem nas definições de Investidor; **(ii)** necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; **(iii)** não estejam dispostos a correr riscos relacionados aos Devedores e/ou ao seu mercado de atuação; e/ou **(iv)** não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação ou que não tenham acesso à consultoria especializada.

O INVESTIDOR DEVERÁ LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO", NA PÁGINA 18 E SEGUINTES DESTE PROSPECTO, E OS ITENS 4.1 E 4.2 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA.

7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 71 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro da Oferta, ou que o fundamentam, a SRE poderá **(i)** deferir o requerimento de modificação da Oferta, conforme aplicável; **(ii)** reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta e tomar as providências cabíveis; ou **(iii)** caso referida alteração acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir o requerimento de revogação da Oferta.

Nos termos do artigo 67, parágrafo 2º, da Resolução CVM 160, a modificação de Oferta não depende de aprovação prévia da SRE.

Nos termos do artigo 67, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160, o requerimento de revogação da Oferta deverá ser analisado pela SRE em 10 (dez) Dias Úteis contados da data do protocolo do pleito na CVM, acompanhado de todos os documentos e informações necessários à sua análise, sendo que, após esse período, o requerimento pode ser deferido, indeferido ou podem ser comunicadas exigências a serem atendidas.

A SRE deverá conceder igual prazo para atendimento a eventuais exigências formuladas no âmbito de requerimento de revogação da Oferta, devendo deferir ou indeferir o requerimento decorridos 10 (dez) Dias Úteis do protocolo da resposta às exigências comunicadas.

O requerimento de revogação da Oferta será automaticamente deferido, caso não haja manifestação da SRE nos prazos de que tratam os itens acima.

Nos termos do artigo 67, parágrafo 7º, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, a SRE poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento da Emissora, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

Nos termos do artigo 67, parágrafo 8º, da Resolução CVM 160, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores ou para renúncia à condição da Oferta estabelecida pela Emissora, não sendo necessário requerer junto à SRE tal modificação, sem prejuízo dos dispostos no artigo 67, parágrafo 9º, e do artigo 69, parágrafo 2º, ambos da Resolução CVM 160.

Para fins do disposto acima, o juízo acerca da melhoria decorrente da modificação da Oferta deverá ser feito pelos Coordenadores em conjunto com a Emissora.

Nos termos do artigo 68 da Resolução CVM 160, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI ofertados, na forma e condições previstas nos termos e condições da Oferta.

A modificação deverá ser divulgada imediatamente por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta e os Coordenadores devem se certificar de que os potenciais Investidores estejam cientes, no momento do recebimento do documento de aceitação da Oferta, de que a Oferta foi alterada e das suas novas condições.

Nos termos do artigo 69, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser imediatamente comunicados a respeito da modificação efetuada diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

Os Investidores que revogarem a sua aceitação têm direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI ofertados, na forma e condições dos Documentos da Operação e dos Prospectos, nos casos em que é exigida a divulgação destes.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a SRE: **(i)** poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta se: **(a)** estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; **(b)** esteja sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenador de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, em especial a Resolução da CVM nº 161 de 13 de julho de 2022, conforme alterada; ou **(c)** tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a SRE deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.

Nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, a Emissora e os Coordenadores devem divulgar imediatamente, por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, comunicado ao mercado informando sobre a suspensão ou o cancelamento, bem como dar conhecimento de tais eventos aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da Oferta.

Em caso de **(i)** cancelamento ou revogação da Oferta; ou **(ii)** caso o Investidor revogue sua aceitação, na hipótese de suspensão; e, em ambos os casos, se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será restituído integralmente, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do cancelamento revogação da Oferta, conforme o caso.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

A Oferta é irrevogável e não está sujeita a condições legítimas que não dependam da Emissora ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58, da Resolução CVM 160. A liquidação financeira da Oferta está sujeita à verificação, pelos Coordenadores, do atendimento e cumprimento das Condições Precedentes, sendo que a não implementação de quaisquer dessas condições será tratada como modificação da Oferta.

Assembleia Especial de Titulares de CRI

Realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI. Os Investidores poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia especial a fim de deliberar sobre matéria de interesse comum, preferencialmente de forma remota e digital, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares do CRI.

Legislação Aplicável. Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei 14.430 e na Resolução CVM 60, bem como, subsidiariamente, o disposto na Resolução CVM 81 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

Meio de realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI. No caso de realização de Assembleia Especial que contemple pelo menos uma das seguintes alternativas de participação a distância, previstas na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 81 do respectivo anúncio de convocação devem constar as seguintes informações adicionais: (i) se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da assembleia: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e (ii) se admitida a participação e o voto a distância durante a assembleia por meio de sistema eletrônico: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos titulares dos CRI, e se a assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital.

Convocação. A Assembleia Especial pode ser convocada por iniciativa própria da Securitizadora, do Agente Fiduciário ou mediante solicitação de Investidores que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, sendo desde logo estabelecido que o quórum eleito é o normativo, de forma que se houver alteração normativa o quórum aceito será o previsto à época da convocação.

A convocação deve ser dirigida à Securitizadora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a Assembleia Especial às exclusivas expensas dos requerentes, salvo se a assembleia convocada deliberar em contrário.

Caso a convocação de Assembleia especial seja solicitada pelo Cedente, por qualquer razão que seja, a ele caberá exclusivamente o custo de convocação e realização da Assembleia Especial, o qual deverá ser antecipado ao Patrimônio Separado para que seja possível a realização das medidas necessárias.

As Assembleias Gerais de Titulares de CRI devem ser convocadas e realizadas de acordo com as regras previstas em lei, em norma específica e de acordo com o estipulado neste Termo de securitização. Verificada a inexistência de regra a respeito do assunto, devem ser aplicadas na convocação e na realização da assembleia referida no *caput* as normas referentes à convocação e à realização da assembleia de debenturistas e, ainda de forma subsidiária, o disposto na Lei nº 9.514/97, na Lei nº14.430/22, bem como o disposto pela CVM.

As Assembleias de Titulares de CRI deverão ser convocadas mediante publicação de edital exclusivamente no website da Emissora, na página que contém as informações do Patrimônio Separado, sendo que o prazo de antecedência da primeira convocação será de 20 (vinte) dias, conforme indicado na Cláusula 2.13.1 do Termo de Securitização e em 08 (oito) dias para a segunda convocação, salvo se de outra forma prevista neste Termo de Securitização.

Da convocação da Assembleia Especial deve constar, no mínimo:

(i) dia, hora e local em que será realizada a assembleia, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital;

(ii) ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia; e

(iii) indicação da página na rede mundial de computadores em que o investidor pode acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia.

Instalação. Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização a Assembleia Especial instalar-se-á com qualquer número de Investidores. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial a que comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização

Voto. Cada CRI corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.

Quóruns. As seguintes matérias dependerão de aprovação de, no mínimo, 75% (cinquenta por cento) dos votos favoráveis de Titulares dos CRI em Circulação que tenham direito de voto: (a) declaração de vencimento antecipado dos CRI e de seu lastro, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário, (b) alteração da remuneração, atualização monetária ou amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento, (c) alteração da Data de Vencimento dos CRI, (d) desoneração, substituição ou modificação dos termos e condições das garantias da Emissão, (e) destituição e/ou substituição da Emissora e/ou do Agente Fiduciário, ou (f) implementar alterações à redação da Cláusula 11.8 do Termo de Securitização. O disposto acima não inclui as deliberações relativas a insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização.

Comparecimento do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Securitizadora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar quaisquer terceiros para participar das Assembleias Gerais de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

Presidência. A presidência da Assembleia Especial caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (i) a representante do Agente Fiduciário; (ii) a representante da Securitizadora; ou (iii) ao titular do CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes.

Deliberações. Compete privativamente à Assembleia Especial deliberar sobre: (i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Securitizadora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem; (ii) alterações deste Termo; (iii) destituição ou substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado; e (iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora, podendo deliberar inclusive:

a. realização de aporte de capital pelos Investidores;

b. a dação em pagamento aos Investidores dos valores integrantes do Patrimônio Separado;

c. o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou

d. a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

Referente à deliberação do item (i) acima, as demonstrações financeiras cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial não seja instalada em virtude do não comparecimento de Investidores necessários para a aprovação, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Geral serão arcados pelo Patrimônio Separado.

8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

Não foram estabelecidas parcelas da Oferta destinadas a investidores específicos, sendo a Oferta integralmente destinada aos Investidores.

8.3 Autorizações societárias necessárias à emissão ou distribuição dos certificados, identificando os órgãos deliberativos responsáveis e as respectivas reuniões em que foi aprovada a operação

A aprovação da emissão foi deliberada na Ata de Reunião do Conselho de Administração, dentro das atribuições que lhe foi conferida no Estatuto Social da Securitizadora.

8.4 Regime de Distribuição

Os CRI serão objeto de oferta pública, sob rito automático de registro perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob regime de melhores esforços de colocação, com intermediação dos Coordenadores nos termos do Contrato de Distribuição, em que estará previsto o respectivo plano de distribuição dos CRI

8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa

Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores realizarão a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, conforme o Plano de Distribuição adotado em conformidade com o disposto na Resolução CVM 160, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras questões de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores, devendo assegurar: (a) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (b) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores; e (c) que os representantes dos Participantes Especiais recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores ("Plano de Distribuição").

Poderá ser admitida a contratação pelo Coordenador Líder, mediante a celebração de termo de adesão ao presente Contrato, de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, para participar da colocação dos CRI ("Participantes Especiais"). Os Participantes Especiais da Oferta, conforme o caso, farão jus ao recebimento de uma remuneração, nos termos do termo de adesão a ser celebrado.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores deverão realizar e fazer com que os Participantes Especiais da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública dos CRI, conforme o seguinte Plano de Distribuição:

(i) a Oferta terá como público-alvo os Investidores Qualificados, sendo que a colocação dos CRI pelos Participantes Especiais será destinada exclusivamente a Investidores Qualificados que não sejam investidores institucionais;

(ii) após o protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM, o Prospecto será disponibilizado e o Anúncio de Início será divulgado e, anteriormente à concessão do registro da Oferta pela CVM, serão realizadas apresentações para os potenciais Investidores, durante as quais o Prospecto também será disponibilizado;

(iii) os materiais publicitários e os documentos de suporte às apresentações para os potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados para a CVM, conforme o caso, nos termos da Resolução CVM 160;

(iv) durante Período de Subscrição, os Coordenadores e os Participantes Especiais receberão os Pedidos de Subscrição, conforme aplicável, dos Investidores, inclusive daqueles considerados Pessoas Vinculadas;

(v) o Investidor que esteja interessado em investir nos CRI deverá formalizar o respectivo pedido de subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta ("Pedido de Subscrição");

(vi) até 1 (um) Dia Útil antes da data de realização do Procedimento de Alocação, os Coordenadores receberão os Pedido de Subscrição dos Investidores, indicando a quantidade de CRI a ser subscrita, inexistindo o recebimento de reservas antecipadas;

(vii) concluído o Procedimento de Alocação, a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Subscrição, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;

(viii) observado o artigo 47 da Resolução CVM 160, a Oferta somente terá início após: (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização do Prospecto aos Investidores;

(ix) os Investidores que tiverem os respectivos Pedidos de Subscrição, conforme o caso, alocados no âmbito da Oferta, deverão integralizar os CRI subscritos na Data de Liquidação sob pena de cancelamento dos Pedidos de Subscrição; e

(x) uma vez encerrada a Oferta, os Coordenadores informarão o seu resultado mediante a divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Os Coordenadores devem garantir **(i)** o recebimento prévio, pelos Participantes Especiais, dos Documentos da Oferta, inclusive do Prospecto para leitura obrigatória e **(ii)** que eventuais dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada tempestivamente pelos Coordenadores para tal fim.

Os Coordenadores realizarão esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos da Resolução CVM 160 e do Prospecto nos Meios de Divulgação (conforme definido abaixo) ("Oferta a Mercado"). Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, os Coordenadores deverão encaminhar à Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM ("SRE") e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação, versão eletrônica do Anúncio de Início e do Prospecto, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

As divulgações requeridas pela Resolução CVM 160 devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores: (i) da Emissora; (ii) dos Coordenadores; (iii) da B3; e (iv) da CVM. Adicionalmente, a critério dos Coordenadores, a divulgação poderá ser feita em quaisquer outros meios que entender necessários para atender os fins da Oferta, observados os termos da Resolução CVM 160 ("Meios de Divulgação").

Oferta

Durante o Período de Subscrição, os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever os CRI, deverão preencher um Pedidos de Subscrição, conforme aplicável, indicando, dentre outras informações, a quantidade de CRI que pretendem subscrever, e apresentá-los a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores deverão indicar, obrigatoriamente, nos respectivos Pedidos de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.

A Oferta observará os procedimentos e normas de liquidação da B3, bem como os seguintes procedimentos:

(i) cada Investidor poderá apresentar um ou mais Pedido de Subscrição, a uma única Instituição Participante da Oferta. No caso de um Investidor efetuar mais de um Pedido de Subscrição, os Pedidos de Subscrição serão considerados em conjunto, por Investidor;

(ii) serão aceitos os Pedidos de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, o disposto na Cláusula 4.3 do Contrato de Distribuição;

(iii) cada Investidor, incluindo aquele que seja Pessoa Vinculada, poderá, no respectivo Pedido de Subscrição condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos previstos na Cláusula 11 do Contrato de Distribuição;

(iv) a quantidade de CRI subscritas e o respectivo valor do investimento de cada Investidor serão informados ao Investidor, até a Data de Liquidação, pela Instituição Participante da Oferta que tiver recebido o respectivo Pedido de Subscrição, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo a integralização dos CRI ser feita de acordo com o item (vi) abaixo, limitado à quantidade de CRI prevista no Pedido de Subscrição e ressalvada a possibilidade de rateio proporcional, observado o critério de colocação da Oferta, nos termos previstos na Cláusula 4.4 do Contrato de Distribuição;

(v) os Coordenadores receberão as ordens acolhidas pelos Participantes Especiais por meio dos Pedidos de Subscrição. Os Participantes Especiais somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores titulares de contas nelas abertas ou mantidas pelos respectivos Investidores;

(vi) os Investidores deverão efetuar o pagamento do valor de integralização dos CRI informado conforme o item acima, à vista e em moeda corrente nacional, junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado os respectivos Pedidos de Subscrição, em recursos imediatamente disponíveis, até as 16:00 horas da Data de Liquidação. Não havendo o pagamento pontual por um Investidor, o respectivo Pedido de Subscrição serão automaticamente cancelados pela Instituição Participante da Oferta junto à qual tenham sido realizados; e

(vii) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, o Coordenador Líder, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual os Pedidos de Subscrição tenham sido realizados, entregará a cada Investidor os CRI por ele subscritas, observado o critério de colocação previsto abaixo.

Os Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto nas hipóteses de: (a) existência de subscrição condicionada e não implementação da condição definida por cada Investidor, nos termos da Cláusula 11 do Contrato de Distribuição; (b) não pagamento do valor de integralização dos CRI subscritas por um Investidor, na Data de Liquidação, conforme previsto no item (vi) acima, e consequente cancelamento automático do respectivo Pedido de Subscrição; e (d) revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da oferta, conforme previsto na Cláusula 11 do Contrato de Distribuição.

Critério de Colocação da Oferta

Caso a totalidade dos Pedidos de Subscrição realizados pelos Investidores seja superior à quantidade de CRI destinada à Oferta, caberá, ao Coordenador Líder, a discricionariedade para alocação dos CRI, limitada à quantidade de CRI objeto de cada Pedido de Subscrição e à quantidade total de CRI destinadas à Oferta. Caso seja aplicado o critério indicado acima, os Pedidos de Subscrição poderão não ser atendidos ou atendidos em quantidade inferior à indicada por cada Investidor, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores venham a adquirir a quantidade de CRI inicialmente desejada. A Oferta não poderá ser aumentada em nenhuma hipótese.

A quantidade de CRI a serem subscritas por cada Investidor deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de CRI representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

No caso de um Investidor efetuar mais de um Pedido de Subscrição, os Pedidos de Subscrição serão considerados em conjunto, por Investidor, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedidos de Subscrição que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

Os Participantes Especiais serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas Pedidos de Subscrição. Os Participantes Especiais somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores titulares de contas nelas abertas ou mantidas pelos respectivos Investidores.

Publicidade da Oferta

Após o início da Oferta a Mercado, é permitido à Emissora, aos Coordenadores, e aos Participantes Especiais, dar ampla publicidade à Oferta, inclusive por meio da disseminação do Prospecto, da Lâmina da Oferta, de material de caráter explicativo e educacional, de material publicitário, de apresentação a potenciais Investidores e entrevistas na mídia, observados os critérios de consistência, linguagem e qualidade previstos no artigo 12 da Resolução CVM 160.

Os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados no âmbito da Oferta, após o início da Oferta a Mercado, deverão ser encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil contado da sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160.

Período de Subscrição

O período de subscrição significa: (i) o período que se inicia na data da divulgação do Anúncio de Início e se encerra na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer em até 180 (cento e oitenta) dias após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro ("Período de Subscrição").

Aceitação da Oferta

Os Investidores que manifestarem interesse na subscrição dos CRI deverão formalizar Pedido de Subscrição.

Procedimento de Alocação

Haverá procedimento a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto e à obtenção do registro da Oferta, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelos CRI, considerando o recebimento de ordens de investimento dos Investidores, para verificar se houve excesso de demanda.no âmbito da Oferta, devendo, o Coordenador Líder, assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 7º da Resolução CVM 16 ("Procedimento de Alocação").

Integralização dos CRI

Na respectiva Data de Integralização, cada Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha sido formalizado boletim de subscrição informará a cada Investidor o número de CRI alocado a tal Investidor, ressalvadas as hipóteses de cancelamento da Oferta.

Plataforma de Distribuição

A distribuição dos CRI junto aos Investidores será realizada por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3.

Pessoas Vinculadas

Poderá ser aceita a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta, observado o previsto no artigo 56 da Resolução CVM 160. Para fins da Oferta, serão consideradas "Pessoas Vinculadas", os Investidores que sejam: (i) controladores ou administradores da Cedente ou de outras pessoas vinculadas à Emissão ou à distribuição dos CRI, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores ou administradores, bem como funcionários, operadores e demais prepostos de qualquer dos Coordenadores ou dos Participantes Especiais; (iii) agentes autônomos que prestem serviços a qualquer dos Coordenadores ou dos Participantes Especiais ; (iv) demais profissionais que mantenham, com qualquer dos Coordenadores ou dos Participantes Especiais , contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (v) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por qualquer dos Coordenadores ou dos Participantes Especiais ; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas a qualquer dos Coordenadores ou dos Participantes Especiais desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (iv); e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

Sob pena de cancelamento de seu Pedido de Subscrição, respectivamente, pelos Coordenadores ou pelo Participante Especial da Oferta que o receber, cada Investidor deverá informar na formalização do boletim de subscrição, obrigatoriamente, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso seja esse o caso.

O cumprimento, por parte dos Coordenadores, das obrigações assumidas no Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação, até o início da distribuição dos CRI, das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes"):

(i) fornecimento em tempo hábil, pela Emissora aos Coordenadores, de todas as informações corretas, completas e necessárias para o atendimento dos requisitos de Emissão dos CRI, exigidos na regulamentação da CVM e da ANBIMA;

(ii) cumprimento, pela Emissora, de todas as exigências estatutárias, societárias e regulamentares para a celebração e formalização de todos os instrumentos relacionados à Emissão dos CRI;

(iii) obtenção de todas as aprovações societárias e obtenção de todas as respectivas atas necessárias para a formalização dos Documentos da Oferta pelo Cedente;

(iv) conclusão do processo de *due diligence* jurídica, em termos satisfatórios, a exclusivo critério dos Coordenadores e de seu assessor legal, conforme padrão usualmente utilizado em operações deste tipo;

(v) recebimento da opinião legal emitida pelo assessor legal da Oferta em termos aceitos pelos Coordenadores;

(vi) recebimento do relatório da Empresa de Auditoria dos Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização); e

(vii) cumprimento das condições precedentes descritas no Contrato de Cessão.

Distribuição Parcial

No âmbito da Oferta, será admitida a possibilidade de distribuição parcial, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, sendo que a manutenção da Oferta está

condicionada à subscrição e integralização do montante mínimo de 15.000 (quinze mil) CRI, independente da série, equivalente a R$15.000.000,00 (quinze milhões de reais) ("Distribuição Parcial" e "Montante Mínimo", respectivamente). Em caso de Distribuição Parcial, eventual saldo dos CRI não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Securitizadora. Caso haja Distribuição Parcial, o saldo de CRI a ser cancelado deverá ser ratificado por meio de aditamento ao Termo de Securitização, à Escritura de Emissão de CCI, respectivamente, a serem celebrados anteriormente à primeira Data de Integralização, sem necessidade de nova deliberação societária da Securitizadora, aprovação da Companhia ou aprovação por Assembleia Especial de Titulares de CRI.

8.6 Formador de mercado

Não foi contratada para formador de mercado no âmbito da Oferta.

8.7 Fundo de liquidez e estabilização, se houver

Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para os CRI.

8.8 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

Não haverá limite máximo de aplicação em CRI, respeitado o Valor Total da Emissão.

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

9.1 Possibilidade de os direitos creditórios cedidos serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos titulares dos valores mobiliários ofertados

Os Créditos Imobiliários poderão ser substituídos, desde que atendam aos Critérios de Elegibilidade e demais condições estabelecidas neste Contrato, assim como que não seja alterada, para menor, a remuneração dos Investidores dos CRI ou o montante total de Créditos Imobiliários vinculados à emissão dos CRI, nem tampouco postergado o cronograma da operação, nas seguintes hipóteses: I – vícios na cessão que possam vir a afetar a cobrança dos Créditos Imobiliários; II – manutenção do nível da retenção de risco assumida pelo Cedente; e/ou III – manutenção do teto de concentração de "cedente" e/ou de "devedor" dos Créditos Imobiliários durante a duração dos CRI.

9.2 Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, tampouco contarão com quaisquer reforços de crédito pela Securitizadora.

9.3 Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados

Não aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são representados pelas CCI, as quais, por sua vez, representam os Créditos Imobiliários decorrentes, estas que foram subscritas e integralizadas diretamente pela Securitizadora.

9.4 Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos

Para a seleção dos Créditos Imobiliários com imóveis em garantia para compor a operação, foram observadas as condições mínimas estabelecidas no artigo 5º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 ("Lei 9.514") e conforme Resolução CVM 60, quais sejam: I- reposição integral do valor emprestado e respectivo reajuste; II- remuneração do capital emprestado às taxas convencionadas no contrato; III- capitalização dos juros; e IV- contratação, pelos tomadores de financiamento, de seguros contra os riscos de morte e invalidez permanente.

Além disso, a Empresa de Auditoria, confirmou que os Créditos Imobiliários atendem aos Critérios de Elegibilidade, conforme indicado nos Documentos da Operação.

10. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

10.1 Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como:

Exceto se expressamente indicado neste Prospecto, palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Prospecto, terão o significado previsto na capa deste Prospecto, ou no Termo de Securitização.

a) número de direitos creditórios cedidos e valor total

49 (quarenta e nove) Créditos Imobiliários, representados pelas CCI.

b) taxas de juros ou de retornos incidentes sobre os direitos creditórios cedidos

Taxa média da carteira de 17,71% (dezessete virgula setenta e um por cento) ao ano acrescido de IPCA.

c) prazos de vencimento dos créditos

Prazo médio da carteira de 113 (cento e treze) meses. Prazo máximo de 180 (cento e oitenta) meses.

d) períodos de amortização

Amortizações mensais.

e) finalidade dos créditos

Livre destinação.

f) descrição das garantias eventualmente previstas para o conjunto de ativos

Alienação Fiduciária de Imóveis.

10.2 Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à Securitizadora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão

Os Créditos Imobiliários representados por CCI foram adquiridos pela Emissora mediante formalização do Contrato de Cessão, firmado em caráter definitivo.

Nos casos de Recompra Compulsória Parcial, os CRI serão resgatados ou amortizados de forma obrigatória e antecipada, independentemente de autorização prévia dos titulares dos CRI (sem qualquer coobrigação por parte da Emissora), pela fração ou integralidade de seu saldo devedor, conforme o caso, sem a incidência de prêmio, conforme descrito na Cláusula 6.3 do Contrato de Cessão.

10.3 Indicação dos níveis de concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados

IF	%*
23A01387800	2,46%
23A00370991	0,56%
23B00169195	0,61%
22L00261097	0,63%
22K01631025	0,31%
22J00986903	9,07%

IF	%*
22L01242327	1,22%
22L01144970	7,03%
22K01159007	1,03%
22L00261098	8,96%
22K01330990	1,24%
22L00151522	0,67%
22K01458740	0,88%
22K00783779	1,25%
22K01177900	0,33%
22L00163855	3,58%
22K01142101	0,90%
22K00558778	9,27%
22L01615937	8,96%
23B00245166	0,25%
23B00448260	0,22%
23B00448210	0,98%
23B00701555	1,31%
23B01534810	1,25%
23B01534545	2,01%
23C00213162	1,88%
23C00333451	0,66%
23C00333428	2,51%
23C00316337	4,47%
23C00374496	0,99%
23C01818616	2,07%
23C01818685	0,31%
23D00011860	0,64%
23D00923403	0,65%
23D00923610	0,65%
23D00923614	0,65%
23D00923611	0,65%
23D00923612	0,65%
23D00923613	0,65%
23D00923615	0,65%
23D01031553	1,89%

IF	%*
23D01031554	1,82%
21E00823245	1,59%
22B00158925	1,00%
22E01058072	3,12%
23D01031546	4,70%
23D01031547	2,01%
23D01231525	0,27%
23E00958815	0,55%

**Percentual relativo da concentração tendo por base o valor nominal unitários dos Créditos Imobiliários corrigidos até a data de aquisição pela Securitizadora.*

10.4 Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito

Os critérios adotados para concessão de crédito se apoiam em três pilares, a análise de: (i) crédito, (ii) garantia e de; (iii) riscos jurídicos, sendo que, é detalhada a capacidade de pagamento do devedor, que engloba apuração de renda através da documentação de renda informada pelo cliente e cruzamento de dados via extratos bancários. O comprometimento de renda máximo para pessoa física é de 35% e para pessoa jurídica é de 40%. Além disso é analisado o comportamento financeiro do devedor através da análise do Score SCR (Relatório de Empréstimos e Financiamentos), SERASA, análise de valores em aberto/prejuízo através da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional ("PGFN") e protesto, bem como análise da origem de recursos e movimentações em extratos para fins de prevenção a lavagem de dinheiro e ao financiamento de terrorismo. Na análise da garantia é verificada toda documentação do imóvel, sendo elas: (i) certidão de matrícula, (ii) documentação do IPTU, (iii) certidão de débitos de IPTU ou tributos imobiliários municipais, (iv) certidão negativa de condomínio, fotos recentes do imóvel, (v) e para financiamento escritura de compra e venda ou contrato particular de promessa de compra e venda do imóvel. Além disso, contamos com um laudo de avaliação do imóvel, no qual é feita uma avaliação sob o valor de venda forçada, e a partir dessa análise, é aprovada a liberação de empréstimo de até 60% para os casos de *home equity*, 80% para os casos de financiamento pela tabela *price* e 90% (noventa por cento) para os casos de financiamento pela tabela sac.

Para analisar os riscos jurídicos é feita o rastreamento de processos em todos os tribunais do território nacional, emissões de certidões trabalhistas e do Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA, certidões relacionadas à adequação do proponente ao Instituto Nacional do Seguro Social e Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, informações sobre a sua situação junto à Receita Federal, à Justiça Eleitoral (se aplicável) e ao ministério da Economia; Verificação se o proponente se enquadra como PEP, se realizou doações políticas ou foi candidato em alguma das eleições (se aplicável).

Verificações de listas restritivas relacionadas à lavagem de dinheiro e ao financiamento ao terrorismo, bem como ao trabalho escravo; Verificação de possíveis mídias negativas; Processos criminais; ação de execução de títulos; ações monitórias; Ações revisionais; Cumprimentos de sentença; e execuções fiscais. São emitidas as certidões Tribunal Regional do Trabalho, Tribunal Regional Federal, Tribunal Superior do Trabalho para cada um dos proponentes envolvidos; todos os processos analisados na pré-análise são novamente verificados, tendo em vista que pode haver atualizações no curso dos autos. As pendências encontradas são valoradas de acordo com os riscos que apresentam: pendência de nível baixo não é impeditiva à concessão do crédito, pendência de nível médio necessita de valoração para cálculo dos impactos nos créditos, e pendências de nível crítico são impeditivas à concessão de crédito.

10.5 Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento

A cobrança administrativa dos Créditos Imobiliários, caberá à **CREDIBLUE SOLUÇÕES FINANCEIRAS E IMOBILIÁRIAS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2496, 12º andar, Ed. New Business Style, Jardim Goiás, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, inscrita no CNPJ sob o nº 36.750.257/0001-08 ("Empresa de Cobrança"), contratada especificamente para esta atividade, que deverá observar as regras de cobrança.

As atividades referentes à administração e cobrança dos Créditos Imobiliários abrangem os serviços a seguir relacionados, a saber:

Atendimento aos Devedores: Atendimento telefônico, virtual e/ou pessoal aos Devedores para prestação de esclarecimentos ou informações a respeito da evolução dos Contratos Imobiliários e respectivas renegociações, as quais somente poderão ser realizadas se expressamente autorizadas pela Securitizadora, amortizações e/ou liquidações;

Cobrança: Emissão e encaminhamento das informações à rede bancária nacional para o processamento dos boletos de pagamento relativos às prestações mensais, intermediárias e residuais, devidas pelos Devedores na forma estabelecida nos Contratos Imobiliários, bem como o acompanhamento das respectivas baixas. O pagamento referido neste item será efetuado pelos Devedores através da rede bancária nacional diretamente na Conta da Emissão;

Evolução do Saldo Devedor: Cálculo da evolução de saldo devedor devido pelos Devedores em razão dos Contratos Imobiliários, com base nas condições contratadas;

Alterações Contratuais: Cadastramento de eventuais alterações dos Contratos Imobiliários, decorrentes de transferências ou sub-rogações, renegociações, termos aditivos, acordos, utilização do FGTS ou alterações na legislação própria do Sistema Financeiro da Habitação ou do Sistema Financeiro Imobiliário, conforme o caso;

Guarda e Manutenção da Documentação: A guarda e manutenção de toda a documentação que esteja na sua posse relacionada aos Créditos Imobiliários, aos Devedores, aos Imóveis e aos Contratos Imobiliários; e

Cobrança dos Créditos Imobiliários: A cobrança dos Créditos Imobiliários ocorrerá conforme a régua de cobrança abaixo, inclusive no que se refere aos Contratos em Atraso:

D+05:	1° Telefonema aos Devedores para verificar o motivo do atraso e eventualmente agendar data para pagamento;
D+07:	Envio de SMS, solicitando que entre em contato através da central de cobrança, para regularização da pendência;
D+10:	2° Telefonema aos Devedores para verificar o motivo do atraso e eventualmente agendar data para pagamento;
D+15:	3º Telefonema aos Devedores para verificar se o problema persiste, e se há intenção de pagamento;
D+20:	4º Telefonema aos Devedores para verificar se o problema persiste, e informando que deverão regularizar a pendência em até 05 dias, sob pena de inclusão do nome no Serviço de Proteção ao Crédito ("Serasa");
D+25:	Envio de arquivo para inclusão do contrato/nome dos Devedores no Serasa;
D+30:	5º telefonema cientificando os Devedores da emissão do 1º aviso de cobrança, mediante Carta com Aviso de Recebimento informando o valor do débito, com todos seus acréscimos, e reiterando a solicitação de providências para o seu pagamento em 48 (quarenta e oito) horas, contados do recebimento;

D+50:	6º Telefone alertando os Devedores acerca das medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para satisfação do crédito do CRI caso permaneça o atraso;
D+60:	Emite o 1º aviso de cobrança através de Carta com Aviso de Recebimento endereçada aos Devedores informando o valor do débito, com todos seus acréscimos, e estabelecendo o prazo de 48 horas, contados do recebimento, para que o débito seja quitado;
D+70:	Elabora requerimento de intimação dos Devedores na forma da Lei n° 9.514/97 ao Cartório de Registro de Imóveis competente, anexando demonstrativo das prestações em atraso, devidamente corrigidas e acrescidas dos juros e encargos devidos, para que seja providenciada, indicando o prazo de 15 (quinze) dias para purga da mora;
D+110:	É realizada a intimação dos Devedores pelo Cartório de Registro de Imóveis competente ou por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação dos Imóveis, conforme solicitação do Cartório de Registro de Imóveis; Se, por duas vezes, os devedores forem procurados em seu domicílio ou residência e não forem encontrados, havendo suspeita motivada de ocultação, o Oficial intimará qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho, ou, ainda, o funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência, se o endereço consistir em condomínio edilício ou outra espécie de conjunto imobiliário, de que, no dia útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos arts. 252, 253 e 254 do Código de Processo Civil; Caso os Devedores se encontrarem em local ignorado, incerto ou inacessível o Cartório de Registro de Imóveis certificará o fato, e a intimação será realizada por edital, devendo publicar por 3 (três) dias em jornal de grande circulação local ou noutro de Comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária;
D+155:	Prazo final para os Devedores purgarem a mora;
D+158:	Se purgada a mora deverá ser providenciado o recebimento dos valores correspondentes, e respectivo crédito em favor da Securitizadora, convalescendo os Contratos Imobiliários. Não purgada a mora, o Cartório de Registro de Imóveis emitirá certidão de decurso de prazo, e solicitará à Securitizadora o pagamento da Guia de Recolhimento de ITBI;
D+165:	A Securitizadora providencia o requerimento de consolidação da propriedade dos Imóveis junto ao Cartório de Registro de Imóveis, apresentando a prova de pagamento do ITBI;
D+180:	O Oficial de Registro de Imóveis averba a consolidação da propriedade dos Imóveis em nome da Securitizadora. Até esta data, os Devedores terão a prerrogativa de pagar as parcelas da dívida vencidas e as despesas, hipótese em que convalescerá o contrato de alienação fiduciária;
D+195:	A Securitizadora comunica os Devedores a respeito das datas, horários e locais designados para a realização dos leilões públicos dos Imóveis, mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico.
D+210:	1º Leilão Público (pelo valor de avaliação dos Imóveis, devidamente corrigido, na forma prevista no contrato, ou, pelo valor atribuído como base de cálculo para a apuração do ITBI pelo órgão competente, o que for maior);
D+213:	Envio para Securitizadora dos valores de arrematação e do auto de arrematação pelo leiloeiro. No caso de venda dos Imóveis no 1º Leilão Público, será devolvida aos Devedores a diferença entre o valor apurado no leilão e a dívida acrescida de todas as despesas e encargos previstos na Lei nº 9.514/97, se houver;
D+225:	2º Leilão Público (irão a leilão pelo maior lance, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro e dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, conforme parágrafo 2º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97; ou por valor não inferior a 50% do valor de atribuído ao imóvel no 1º Leilão Público; o que for maior); Até a data do 2º leilão, os Devedores terão direito de preferência para adquirir os Imóveis por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas, aos valores correspondentes ao ITBI e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, aos Devedores, o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, de que trata este parágrafo, inclusive custas e emolumentos;
D+228:	Envio para Securitizadora dos valores de arrematação e do auto de 1ª e 2ª praças pelo leiloeiro, ou somente os autos de Leilão não havendo licitante nas 2 praças. Em caso de venda dos Imóveis no 2º Leilão Público, a Securitizadora devolverá aos Devedores, se for

	o caso, da diferença entre o valor apurado no leilão e a dívida acrescida de todas as despesas e encargos previstos na Lei nº 9.514/97;
D+230:	A Securitizadora entrega Termo de Quitação da Dívida para os Devedores para que apresentem ao Cartório de Registro de Imóveis para extinção da dívida registrada na matrícula imobiliária correspondente;
D+245:	Oficial de Registro de Imóveis averba o Termo de Quitação de Dívida, e;
D+260:	Previsão de início de processo judicial, à exclusivo critério da Securitizada, para reintegração da posse dos Imóveis que foram consolidados em nome da Securitizadora e não foram vendidos em público leilão, com pedido liminar para desocupação em 60 dias conforme artigo 30 da Lei nº 9.514/97. A tramitação do processo ocorrerá na forma da lei processual vigente e das normas da corregedoria do Tribunal de Justiça competentes, dependendo exclusivamente do Poder Judiciário o tempo para sua solução.

Uma vez na posse dos Imóveis, a Securitizadora providenciará a sua avaliação e comercialização, mediante a realização de leilões privados e/ou por intermediação de corretores de imóveis.

Quando da efetiva venda dos Imóveis, o produto da venda será destinado pela Securitizadora para amortização dos CRI, sendo que se o valor de venda for inferior ao valor devido ao Patrimônio Separado, os prejuízos decorrentes da venda serão arcados pelo Patrimônio Separado.

10.6 Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da Securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo

A gestora do Cedente possui uma carteira com histórico de 2 anos e 6 meses das operações originadas nos fundos da gestora e nos CRI's que foram emitidos. Com base nesse histórico foi identificado uma taxa de inadimplência, acima de 120 dias, de 3,9%, sendo que, não houve perdas nos casos de execução, os imóveis foram a leilão e o crédito retornou como quitação para a operação. Além disso, a taxa de pré-pagamento da carteira foi 7,36%.

As informações acima prestadas refletem o histórico de carteiras da Blue Asset e não representam quaisquer índices de rentabilidade, inadimplência, pré-pagamento ou projeções do CRI da 1ª, 2ª e 3ª Série da 28ª Emissão da Travessia Securitizadora S.A.

10.7 Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da Securitizadora ou dos coordenadores, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a Securitizadora e os Coordenadores tenham a respeito, ainda que parciais

Não obstante tenham envidado esforços razoáveis, a Emissora e os Coordenadores declaram, nos termos do item 10.7 do Anexo E da Resolução CVM 160, não ter conhecimento de informações estatísticas adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos Créditos Imobiliários.

Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados.

10.8 Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados

Resgate Antecipado dos CRI

Os CRI serão resgatados ou amortizados de forma obrigatória e antecipada, independentemente de autorização prévia dos titulares dos CRI (sem qualquer coobrigação por parte da Emissora), na ocorrência do pagamento da Recompra Compulsória da totalidade ou de parcela dos Créditos Imobiliários, conforme aplicável, nos termos das Cláusulas 6 e seguintes do Contrato de Cessão, sendo certo que o Resgate Antecipado ou a Amortização Extraordinária dos CRI, conforme o caso, somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

Resgate Antecipado Facultativo

A Cedente poderá, em qualquer momento, recomprar a totalidade ou parcialidade dos Créditos Imobiliários cedidos por ela, no estado em que se encontrarem ("Aquisição Facultativa"), pelo Valor de Aquisição descrito abaixo, na efetiva data da Aquisição Facultativa. A Cedente deverá notificar a Emissora quanto à sua decisão de realizar a Aquisição Facultativa com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da data pretendida para seu exercício, informando a data do respectivo pagamento.

Na ocorrência da Aquisição Facultativa, a Cedente ficará obrigadas a adquirir os Créditos Imobiliários pelo seguinte preço ("Valor de Aquisição"): (i) pelo valor equivalente ao saldo devedor do valor nominal unitário atualizado dos CRI, no caso da recompra da totalidade dos Créditos Imobiliários; e (ii) pelo valor presente do fluxo remanescente descontado à taxa de cessão acrescido da eventual inadimplência de cada Crédito Imobiliário sujeito à Aquisição Facultativa, no caso da recompra de Créditos Imobiliários específicos.

10.9 Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à Securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos

Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários

A Cedente deverá realizar a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, na forma da Cláusula 6 e seguintes do Contrato de Cessão, caso ocorra qualquer um dos eventos abaixo ("Eventos de Recompra Compulsória")

(i) descumprimento pela Cedente de qualquer outra obrigação de substituição dos Créditos Imobiliários ou Recompra Compulsória, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva data em que a obrigação deveria ter sido efetivamente cumprida, independente de notificação e/ou qualquer tipo de comunicação adicional;

(ii) não constituição e aperfeiçoamento da Alienação Fiduciária em até 120 (cento e vinte) dias contadas da celebração do Contrato de Cessão;

(iii) se for apurada a falsidade de qualquer declaração, informação ou documento que houver sido firmado, prestado ou entregue por qualquer da Cedente em qualquer dos Documentos da Operação na data em que forem prestados ou celebrados, sendo certo que não serão de responsabilidade da Cedente as hipóteses em que a falsificação for objeto de ação de terceiros e que a Cedente não participou direta ou indiretamente para a confecção da idoneidade documental, sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.3.1 do Contrato de Cessão;

(iv) a inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários seja reconhecida em primeira instância, no todo ou em parte, sob qualquer fundamento, inclusive com base na invalidação, nulificação, anulação, declaração de ineficácia,

resolução, rescisão, resilição, denúncia ou revisão, total ou parcial, dos Contratos Imobiliários, ainda que tal contestação ou reconhecimento esteja fundado em eventos ocorridos após a cessão dos Créditos Imobiliários, ou seja decorrente de falsidade, incorreção, omissão ou incompletude das declarações prestadas na Cláusula 4.1 e 4.2 do Contrato de Cessão;

(v) caso a Cedente denuncie voluntariamente os Contratos Imobiliários antes de seu término;

(vi) se ocorrer cessão ou transferência, por qualquer da Cedente, sem o consentimento da Cessionária, de seus direitos e obrigações decorrentes dos Contratos Imobiliários e/ou dos demais Documentos da Operação, conforme o caso;

(vii) resolução de quaisquer dos Documentos da Operação;

(viii) ocorrência e/ou realização, pela Cedente, de qualquer ato lesivo à Legislação Anticorrupção;

(ix) caso a Cedente não realize a transferência dos seguros de MIP e DIF, caso existentes, constituídos no âmbito dos Contratos Imobiliários, em favor da Securitizadora em até 30 (trinta) dias contados da assinatura do presente Contrato;

(x) caso a Cedente não cumpra com a obrigação descrita na Cláusula 8.1 do Contrato de Cessão, de notificar os Devedores acerca da cessão dos Créditos Imobiliários, em até 30 (trinta) dias contados da celebração do Contrato de Cessão; e

(xi) ocorrência de sinistro em apólice não endossada ainda que não decorrido o prazo de 30 (trinta) dias, descrito na Cláusula 4.2, g) do Contrato de Cessão, ou nos Contratos Imobiliários em que não forem constituídos seguros.

10.10 Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do agente fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para:

a) procedimentos para recebimento e cobrança dos créditos, bem como medidas de segregação dos valores recebidos quando da liquidação dos direitos creditórios

A cobrança administrativa dos Créditos Imobiliários, caberá à Empresa de Cobrança, contratada especificamente para esta atividade, que deverá observar as regras de cobrança estabelecidas na Cláusula 4.4.1. do Termo de Securitização.

b) procedimentos do agente fiduciário e de outros prestadores de serviço com relação a inadimplências, perdas, falências, recuperação, incluindo menção quanto a eventual execução de garantias

No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário caso a Emissora não o faça, deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou no Termo para proteger direitos ou defender os interesses dos titulares do CRI.

c) procedimentos do agente fiduciário e de outros prestadores de serviço com relação à verificação do lastro dos direitos creditórios

O Agente Fiduciária nos termos da Resolução CVM 17 verificou os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência dos valores mobiliários lastro e verificará os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos que lastreiem operações de securitização.

d) O Agente Fiduciário verificará no prazo de 120 (cento e vinte) dias contados da data da integralização dos CRI na forma da cláusula 6.3, (ii) do Contrato de Cessão, a regularidade da constituição dos Créditos Imobiliários e das Alienações Fiduciária uma vez que na data de assinatura do Termo de Securitização as matrículas não apresentam os registros das garantias e averbações das CCI nas matrículas imobiliárias na Data da Emissão. Dessa forma, a Securitizadora possui os direitos sobre o objeto das garantias na data de assinatura do presente Termo de Securitização por força do Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários. Adicionalmente, com base no valor convencionados pelas partes nas Alienações Fiduciária e descrito no Anexo I ao Termo de Securitização, os imóveis poderão ser suficientes em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura do Termo de Securitização, observados os fatores de risco da emissão, porém não há como assegurar que na data da excussão de tais Garantias seus valores sejam suficientes para adimplemento dos CRI, tendo em vista as possíveis variações de mercado e outros fatores exógenos; procedimentos de outros prestadores de serviço com relação à guarda da documentação relativa aos direitos creditórios

Os CRI foram registrados na B3 para fins de depósito eletrônico, distribuição, negociação e de liquidação financeira de eventos de pagamentos na B3, para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário na B3, conforme o caso, sendo certo que serão distribuídos com a intermediação das Instituições Participantes, instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários.

10.11 Informação sobre taxas de desconto praticadas pela Securitizadora na aquisição dos direitos creditórios

14,45%.

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES

11.1 Identificação dos originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à Securitizadora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização

Não aplicável, tendo em vista que os Devedores são pulverizados.

11.2 Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à Securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil

Não aplicável, tendo em vista que os Devedores são pulverizados.

12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COOBRIGADOS

12.1 Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

Os Devedores dos Créditos Imobiliários são pessoas físicas e/ou pessoas jurídicas, que contrataram os Contratos Imobiliários (contratos de empréstimos com pacto adjeto de alienação fiduciário de bem imóvel), possuindo características heterogêneas em si. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, possuem características homogêneas, uma vez que devem observar todos os Critérios de Elegibilidade indicados na cláusula 4.2.1.1 do Termo de Securitização

12.2 Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da Securitizadora ou do patrimônio separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao regime fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas

Não aplicável, tendo em vista que os Devedores são pulverizados.

12.3 Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social

Não aplicável, tendo em vista que os Devedores são pulverizados.

12.4 Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado

Não aplicável, tendo em vista que os Devedores são pulverizados.

12.5 Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios

Não aplicável, tendo em vista que os Devedores são pulverizados.

13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES

13.1 Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre coordenador e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais ao fundo, contemplando: a) vínculos societários existentes; b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da oferta.

Relacionamento entre a Securitizadora e os Coordenadores

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, os Coordenadores, e/ou sociedades de seu grupo econômico, não mantêm relacionamento comercial relevante com a Securitizadora e/ou sociedades de seu grupo econômico, nem vínculo de qualquer natureza, inclusive societária. Desta forma, na presente data, não há qualquer relacionamento comercial entre os Coordenadores, e/ou sociedades de seu grupo econômico, e a Securitizadora, e/ou sociedades de seu grupo econômico, que possa configurar conflito de interesses ou que seja relevante no âmbito da Oferta.

A Securitizadora e/ou sociedades de seu grupo econômico poderão vir a contratar, no futuro, os Coordenadores e/ou sociedades de seu grupo econômico para a prestação de serviços ou a realização de operações financeiras usuais, incluindo, entre outras, assessoria financeira em operações de fusões e aquisições, coordenação de operações no mercado de capitais brasileiro ou internacional, operações de crédito, intermediação e negociação de títulos e valores mobiliários, serviços de formador de mercado, celebração de contratos derivativos ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta" na página 62 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga pela Securitizadora aos Coordenadores e/ou sociedades de seu grupo econômico.

As partes entendem que não há qualquer conflito resultante do relacionamento acima descrito.

Relacionamento entre o Cedente e o Coordenadores

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, os Coordenadores, e/ou sociedades de seu grupo econômico, não mantêm relacionamento comercial relevante com o Cedente e/ou seu administrador, e/ou sociedades de seu grupo econômico, nem vínculo de qualquer natureza, inclusive societária. Desta forma, na presente data, não há qualquer relacionamento comercial entre os Coordenadores, e/ou sociedades de seu grupo econômico, e o Cedente e/ou seu administrador, e/ou sociedades de seu grupo econômico, que possa configurar conflito de interesses ou que seja relevante no âmbito da Oferta.

O Cedente e/ou seu administrador e/ou sociedades de seu grupo econômico poderão vir a contratar, no futuro, os Coordenadores e/ou sociedades de seu grupo econômico para a prestação de serviços ou a realização de operações financeiras usuais, incluindo, entre outras, assessoria financeira em operações de fusões e aquisições, coordenação de operações no mercado de capitais brasileiro ou internacional, operações de crédito, intermediação e negociação de títulos e valores mobiliários, serviços de formador de mercado, celebração de contratos derivativos ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

Relacionamento entre a Gestora e o Coordenadores

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, os Coordenadores, e/ou sociedades de seu grupo econômico, não mantêm relacionamento comercial relevante com a Gestora e/ou sociedades de seu grupo econômico, nem vínculo de qualquer natureza, inclusive societária. Desta forma, na presente data, não há qualquer relacionamento comercial entre os Coordenadores, e/ou sociedades de seu grupo

econômico, e a Gestora e/ou sociedades de seu grupo econômico, que possa configurar conflito de interesses ou que seja relevante no âmbito da Oferta.

A Gestora e/ou sociedades de seu grupo econômico poderão vir a contratar, no futuro, os Coordenadores e/ou sociedades de seu grupo econômico para a prestação de serviços ou a realização de operações financeiras usuais, incluindo, entre outras, assessoria financeira em operações de fusões e aquisições, coordenação de operações no mercado de capitais brasileiro ou internacional, operações de crédito, intermediação e negociação de títulos e valores mobiliários, serviços de formador de mercado, celebração de contratos derivativos ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

Relacionamento entre o Agente Fiduciário e o Coordenadores

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, os Coordenadores mantêm relacionamento comercial com o Agente Fiduciário decorrentes do exercício de suas atividades sociais, tendo em vista a atuação do Agente Fiduciário em outras operações de renda fixa, incluindo prestação de serviços em operações de securitização e outras operações no mercado de capitais estruturadas pelos Coordenadores. Não há qualquer relação ou vínculo societário, nem relações de empréstimos e financiamentos entre os Coordenadores e o Agente Fiduciário e/ou sociedades de seu grupo econômico. As partes entendem que não há qualquer conflito resultante do relacionamento acima descrito.

Relacionamento entre o Banco Liquidante e os Coordenadores

Além (i) do relacionamento decorrente da Oferta, e (ii) do relacionamento existente entre os Coordenadores e o Escriturador e o Banco Liquidante decorrente da estruturação, coordenação e distribuição de operações de securitização, na data deste Prospecto, os Coordenadores não mantém com o Escriturador e o Banco Liquidante qualquer outo relacionamento comercial relevante. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre os Coordenadores e o Escriturador e o Banco Liquidante. As partes entendem não haver conflito resultante do relacionamento acima descrito.

Relacionamento entre a Empresa de Cobrança e os Coordenadores

Na data deste Prospecto, a Empresa de Cobrança atua como originador de fundo gerido pelo Coordenador Líder, além desse relacionamento e do relacionamento referente à Oferta, os Coordenadores, e/ou sociedades de seu grupo econômico, não mantêm relacionamento comercial relevante com os Empresa de Cobrança e/ou sociedades de seu grupo econômico, nem vínculo de qualquer natureza, inclusive societária. Desta forma, na presente data, não há qualquer relacionamento comercial entre os Coordenadores, e/ou sociedades de seu grupo econômico, e a Empresa de Cobrança, e/ou sociedades de seu grupo econômico, que possa configurar conflito de interesses ou que seja relevante no âmbito da Oferta.

A Empresa de Cobrança e/ou sociedades de seu grupo econômico poderão vir a contratar, no futuro, os Coordenadores e/ou sociedades de seu grupo econômico para a prestação de serviços ou a realização de operações financeiras usuais, incluindo, entre outras, assessoria financeira em operações de fusões e aquisições, coordenação de operações no mercado de capitais brasileiro ou internacional, operações de crédito, intermediação e negociação de títulos e valores mobiliários, serviços de formador de mercado, celebração de contratos derivativos ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

14.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelo coordenador e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução

O "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 28ª Emissão em 3 (Três) Séries da Travessia Securitizadora S.A*" foi celebrado entre a Securitizadora e os Coordenadores, em 29 de maio de 2023, e disciplina a forma de colocação dos CRI, bem como a relação existente entre os Coordenadores e a Securitizadora ("Contrato de Distribuição").

O cumprimento pelos Coordenadores das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação, anteriormente à data de concessão do registro automático da Oferta pela CVM ou até a data de liquidação financeira para as obrigações que possam ser verificadas após a concessão dos registros da Oferta, conforme o Contrato de Distribuição, das condições precedentes descritas no item 8.4 deste Prospecto.

Anteriormente à data da liquidação financeira da Oferta, na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, os Coordenadores poderão decidir pela não continuidade da Oferta, mediante a resilição do Contrato de Distribuição. Caso os Coordenadores decidam pela não continuidade da Oferta, a Emissão não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o consequente cancelamento da Oferta, observado o disposto no parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160, exceto pela obrigação **(i)** reembolsar os Coordenadores da Oferta e a Emissora por todas as despesas e custos gerais incorridos, desde que devidamente comprovados, com relação à Emissão e/ou relacionadas ao objeto do Contrato de Distribuição, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contados data de envio de correspondência pelos Coordenadores ou pela Emissora neste sentido; e **(ii)** realizar o pagamento da remuneração de descontinuidade aos Coordenadores, conforme previsto no Contrato de Distribuição, caso a não satisfação das Condições Precedentes, conforme previsto no Contrato de Distribuição.

Para informações acerca do risco de não cumprimento das Condições Precedentes e consequente cancelamento do registro da Oferta, veja a Seção "*4. Fatores de Risco*", na página 18 e seguintes deste Prospecto.

O Contrato de Colocação estará disponível para consulta e obtenção de cópias na sede da Securitizadora e dos Coordenadores da Oferta, a partir da data de disponibilização do Anúncio de Início.

14.2 Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição; e) outras comissões (especificar); f) o custo unitário de distribuição; g) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e h) outros custos relacionados.

Up front	Variável	Valor liquido	% em Relação ao Valor Nominal Unitário por CRI	Alíquota	Valor Bruto	% em Relação ao Valor Nominal Unitário por CRI
Comissão de incentivo	1,50%	625.500,00	62550%	11,25%	704.788,73	70479%
Comissão de estruturação	1,00%	417.000,00	41700%	11,25%	469.859,15	46986%

Up front	Variável	Valor liquido	% em Relação ao Valor Nominal Unitário por CRI	Alíquota	Valor Bruto	% em Relação ao Valor Nominal Unitário por CRI
Comissão de distribuição	1,00%	417.000,00	41700%	11,25%	469.859,15	46986%
Assessor Legal		80.000,00	8000%		80.000,00	8000%
Agente Fiduciário (OT)		18.000,00	1800%	16,33%	21.513,09	2151%
Agente Registrador do Lastro - CCI	R$ 900,00 por contrato	41.400,00	4140%	16,33%	49.480,10	4948%
Registro Anbima	0,00%	1.752,43	175%	0,00%	1.752,43	175%
B3/ CETIP - Registro Ativo CRI (Valor mínimo R$ 5.000)	0,03%	12.079,95	1208%	0,00%	12.079,95	1208%
Registro cartório		18.545,60	1855%	0,00%	18.545,60	1855%
Emissão Travessia		80.000,00	8000%	17,33%	96.770,29	9677%
Implantação Escriturador (Itaú)		600	60%	0,00%	600	60%
Implantação Agente Liquidante (Itaú)		600	60%	0,00%	600	60%
Servicer (implantação)	R$ 100,00 por contrato	4.900,00	490%	16,33%	5.856,34	586%
Custo de Encerramento de Oferta	0,03%	12.496,50	1250%	0,00%	12.496,50	1250%
Diagramação do prospecto		10.000,00	1000%	16,33%	11.951,72	1195%
Auditoria Financeira		4.015,00	402%	16,33%	4.798,61	480%
	Total	**1.742.314,48**	174231%		**1.959.177,02**	195918%
Custos Anuais						
Agente Fiduciário		18.000,00	1800%	9,65%	19.922,52	1992%
Auditoria Patrimônio Separado		5.000,00	500%	0,00%	5.000,00	500%
	Total	**23.000,00**	2300%		**24.922,52**	2492%
Custos Mensais						
Gestão Travessia		6.000,00	600%	16,33%	7.171,03	717%
B3/ CETIP - Custódia	0,00%	333,24	33%	0,00%	333,24	33%
Digitador	Por evento de pagamento	500	50%	16,33%	597,59	60%
Escriturador (Itaú)	Por série	600	60%	0,00%	600	60%

Up front	Variável	Valor liquido	% em Relação ao Valor Nominal Unitário por CRI	Alíquota	Valor Bruto	% em Relação ao Valor Nominal Unitário por CRI
Agente Liquidante (Itaú)	Por série	600	60%	0,00%	600	60%
Contabilidade Patrimônio Separado		500	50%	0,00%	500	50%
Cobrança Ativa e Monitoramento dos Contratos Financeiros	R$ 29,90 por contrato	4.000,00	400%	16,33%	4.780,69	478%
	Total	**12.533,24**	1253%		**14.582,54**	1458%

(1) Os valores foram arredondados e estimados, calculados considerando a distribuição de, inicialmente, R$41.700.000,00 (quarenta e um milhões e setecentos mil reais). Os valores finais das despesas podem vir a ser ligeiramente diferentes dos mencionados na tabela acima, uma vez que algumas despesas são vinculadas ao Preço de Integralização, o qual é calculado com base no Valor Nominal Unitário dos CRI.

15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS

É imprescindível a leitura e análise dos seguintes documentos, conforme arquivados na CVM, e anexos ou incorporados por referência a este Prospecto:

Documentos e Informações incorporados por referência a este Prospecto:

a. Formulário de Referência da Securitizadora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80 e divulgado via sistema Empresas.Net.

b. Últimas informações trimestrais, demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, da securitizadora, exceto quando a securitizadora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período;

c. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão;

d. Estatuto Social Vigente da Securitizadora; e

e. Termo de securitização de créditos.

Os documentos incorporados por referência a este Prospecto, listados acima, podem ser obtidos na sede social da Securitizadora ou nas páginas de internet da CVM, da B3 e da Securitizadora, conforme aplicável, de acordo com o que segue:

Formulário de Referência da Securitizadora

- **CVM:** www.gov.br/cvm acessar www.gov.br/cvm (neste website acessar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM", clicar em "Companhias", posteriormente clicar em "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar "Travessia Securitizadora S.A.". Em seguida, clicar em "Travessia Securitizadora S.A.", selecionar "Exibir Filtros e Pesquisa", e posteriormente no campo "categoria" selecionar "FRE – Formulário de Referência", e selecionar "Período" no campo "Período de Entrega", e posteriormente preencher no campo "de:" a data de 31/12/2018 e preencher no campo "até:" a data da consulta. Em seguida, clicar em "consultar". Procure pelo Formulário de Referência que será consultado. Na coluna "Ações", clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição "visualizar o documento") e, em seguida, clicar em "Salvar em PDF". Certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em "Gerar PDF" para fazer o download).

- **Securitizadora:** https://grupotravessia.com/empresa/travessia-securitizadora-s-a/ neste website, identificar a opção "Formulários", selecionar "FRE – Fundos Net" ou "FRE – Travessia S.A 07/06/2023", por fim, clique em "DOWNLOAD".

Informações Financeiras Trimestrais da Securitizadora

- **CVM:** acessar https://www.gov.br/cvm, neste website acessar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM", clicar em "Companhias", posteriormente clicar em "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar "Travessia Securitizadora S.A.". Em seguida clicar em "Travessia Securitizadora S.A.", selecionar "Exibir Filtros e Pesquisa", e posteriormente no campo "categoria" selecionar "ITR", e selecionar "Período" no campo "Período de Entrega", e posteriormente preencher no campo "de:" a data de 31/12/2019 e preencher no campo "até:" a data da consulta. Em seguida, clicar em "consultar". Procure pela ITR que será consultada. Na coluna "Ações", clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição "visualizar o documento") e, em seguida, clicar em "Salvar em PDF", certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em "Gerar PDF" para fazer o download). selecionar "Todos", depois clicar em "Gerar PDF".

- **Securitizadora:** https://grupotravessia.com/empresa/travessia-securitizadora-s-a/ neste website, identificar a opção "Informe Trimestral de Resultados", selecionar "ITR". Procure pela Demonstração Financeira ou Informe Trimestral que será consultado e, por fim, clique em "DOWNLOAD".

Demonstrações Financeiras da Securitizadora

- **CVM:** acessar https://www.gov.br/cvm, neste website acessar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM", clicar em "Companhias", posteriormente clicar em "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar " Travessia Securitizadora S.A.". Em seguida clicar em "Travessia Securitizadora S.A.", selecionar "Exibir Filtros e Pesquisa", e posteriormente no campo "categoria" selecionar "DFP – Demonstrações Financeiras Padronizadas", e selecionar "Período" no campo "Período de Entrega", e posteriormente preencher no campo "de:" a data de 31/12/2019 e preencher no campo "até:" a data da consulta. Em seguida, clicar em "consultar". Procure pela DFP que será consultada. Na coluna "Ações", clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição "visualizar o documento") e, em seguida, clicar em "Salvar em PDF", certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em "Gerar PDF" para fazer o download). selecionar "Todos", depois clicar em "Gerar PDF".

- **Securitizadora:** https://grupotravessia.com/empresa/travessia-securitizadora-s-a/ neste website, identificar a opção "Demonstrações Financeiras", selecionar "DF 2022". Procure pela Demonstração Financeira que será consultado e, por fim, clique em "DOWNLOAD".

Estatuto Social da Securitizadora

- **CVM:** www.gov.br/cvm acessar www.gov.br/cvm (neste website acessar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM", clicar em "Companhias", posteriormente clicar em "Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM", buscar "Travessia Securitizadora S.A.". Em seguida clicar em "Travessia Securitizadora S.A.", selecionar "Exibir Filtros e Pesquisa", e posteriormente no campo "Categoria" selecionar "Estatuto Social", e selecionar "Período" no campo "Período de Entrega". Em seguida, clicar em "consultar" e procurar pelo Estatuto Social com a "Data de Referência" de 18/01/2023. Na coluna "Ações", clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição "visualizar o documento") e, em seguida, clicar em "Salvar em PDF", certifiquese de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em "Gerar PDF" para fazer o download). selecionar "Todos", depois clicar em "Gerar PDF").

- **Securitizadora:** https://grupotravessia.com/empresa/travessia-securitizadora-s-a/ neste website, identificar a opção "Documentos Societários", selecionar "Estatuto Social 18/01/2023", por fim, clique em "DOWNLOAD".

É RECOMENDADA AOS INVESTIDORES A LEITURA DESTE PROSPECTO E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA EM ESPECIAL A SEÇÃO "4. *FATORES DE RISCO*", A PARTIR DA PÁGINA 18 DESTE PROSPECTO, BEM COMO A SEÇÃO "*4. FATORES DE RISCO*" CONSTANTE DOS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

16.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da Securitizadora

16.2 Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta

16.3 Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto

16.4 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais

16.5 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável

16.6 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do banco liquidante da emissão

16.7 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão

<table>
<tr><th colspan="2">Securitizadora</th></tr>
<tr><td colspan="2">TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.
Rua Bandeira Paulista, nº 600, Conjunto 44, Sala 01, Itaim Bibi
CEP 04532-001, São Paulo – SP
At.: Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa
Tel.: (11) 4115-8700
https://grupotravessia.com/empresa/travessia-securitizadora-s-a/</td></tr>
<tr><th>Coordenador Líder</th><th>Coordenador</th></tr>
<tr><td>GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar
São Paulo/SP
At.: Estruturação | Jurídico-IB
Tel.: (11) 3206-8000
https://www.genialinvestimentos.com.br/</td><td>BANCO GENIAL S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar
São Paulo/SP
At.: Estruturação | Jurídico-IB
Tel.: (11) 3206-8000
https://www.genialinvestimentos.com.br/</td></tr>
<tr><th colspan="2">Assessor Legal</th></tr>
<tr><td colspan="2">VAZ, BURANELLO, SHINGAKI & OIOLI ADVOGADOS
Rua Gomes de Carvalho, nº 1.108, Vila Olímpia
CEP 04547-004, São Paulo - SP
At.: Sr. José Alves Ribeiro Júnior
Tel.: + 55 (11) 3043-4999
https://www.vbso.com</td></tr>
</table>

Agente Fiduciário	Escriturador
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132 (parte), Itaim Bibi CEP 04534-004, São Paulo - SP At.: Sr. Antônio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira Telefone: 3514-0000 E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br	**ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.** Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, Itaim Bibi CEP 04538-132, São Paulo - SP At.: Sra. Flávia Romanha de Oliveira Holanda Tel.: 11 3072 6168

16.8 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto aos Coordenadores, às instituições consorciadas e na CVM

Para fins do disposto no item 16.8 do Anexo E da Resolução CVM 160, esclarecimentos sobre a Securitizadora e a Oferta, bem como este Prospecto, poderão ser obtidos junto dos Coordenadores nos endereços descritos acima.

16.9 Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado

Para fins do disposto no artigo 27, inciso I, alínea "c" da Resolução CVM 160, a declaração da Securitizadora de que seu registro de emissor encontra-se atualizado encontra-se anexa a este Prospecto a partir da página 73.

16.10 Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.

A Securitizadora e os Coordenadores prestaram declarações de veracidade das informações, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, as quais se encontram anexas a este Prospecto a partir da página 77.

17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

Não aplicável.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS

ANEXO I	-	Estatuto Social da Securitizadora
ANEXO II	-	Cópia da Ata da Reunião do Conselho de Administração da Emissora, Realizada em 25 de Maio de 2023
ANEXO III	-	Declaração da Securitizadora nos Termos do Artigo 27, Inciso I, Alínea "C" da Resolução CVM 160
ANEXO IV	-	Declaração de Veracidade da Securitizadora nos Termos do Artigo 24 da Resolução CVM 160
ANEXO V	-	Declaração de Veracidade do Coordenador Líder nos Termos do Artigo 24 da Resolução CVM 160
ANEXO VI	-	Contrato de Cessão
ANEXO VII	-	Primeiro Aditamento ao Contrato de Cessão
ANEXO VIII	-	Termo de Securitização
ANEXO IX	-	Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização
ANEXO X	-	Demais Informações sobre o Cedentes, Direitos Creditórios e a Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

Estatuto Social da Securitizadora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP
30 01 23
JUCESP PROTOCOLO
0.178.966/23-0

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ/ME nº 26.609.050/0001-64
NIRE 35.300.498.119

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 18 DE JANEIRO DE 2023

1. Data, Hora e Local: Ao 18º dia do mês de janeiro de 2023, às 8h00, na sede social da **Travessia Securitizadora S.A.** ("Companhia"), localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Bandeira Paulista, nº 600, conj. 44, sala 01, Itaim Bibi, CEP 04532-001.

2. Convocação, Presença e Publicação: Dispensada a convocação, em razão da presença de acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, nos termos do artigo 124, parágrafo 4º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("**Lei das Sociedades por Ações**").

3. Mesa: Presidente: Sr. Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa. Secretário: Sr. Luis Philipe Camano Passos.

4. Ordem do Dia: Deliberar sobre:

(i) alteração do Artigo 3º do Estatuto Social quanto ao objeto social da Companhia para abranger a aquisição de quaisquer direitos e títulos representativos de créditos para a emissão de Certificado de Recebíveis, como lhe faculta a Lei Federal nº 14.430 de 3 de agosto de 2022 ("Lei nº 14.430/22") e demais disposições aplicáveis sob edição e/ou publicação da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), para viger, a partir da presente data, com a seguinte redação:

> ***Artigo 3º*** *- A Companhia tem por objeto social:*
>
> ***(i)*** *a aquisição, a venda e a securitização de* ***quaisquer direitos e títulos representativos de crédito, originários de operações realizadas em qualquer segmento econômico, inclusive, mas não exaustivamente,*** *créditos imobiliários e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários, bem como de créditos e direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios do agronegócio,* ***podendo haver*** *a prestação de garantias em créditos hipotecários, imobiliários, em direitos creditórios do agronegócio* ***e quaisquer outras garantidas admitidas no direito, em conformidade com as normas aplicáveis****;*
>
> ***(ii)*** *a emissão e colocação, no mercado financeiro* ***e de capitais****, de Certificados de Recebíveis Imobiliários e/ou Certificados de Recebíveis do Agronegócio* ***e/ou Certificados de Recebíveis****, ou qualquer outro título de*

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Y2R86-HHGEW-2PZEJ-UNBHQ.

JUCESP
30 01 23

crédito e valor mobiliário, lastreados em ***quaisquer direitos e títulos representativos de crédito, originários de operações realizadas em qualquer segmento econômico, inclusive, mas não exaustivamente,*** *créditos imobiliários e/ou direitos creditórios do agronegócio, que seja compatível com as suas atividades, mediante a constituição de patrimônio separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, da Lei nº 11.076/04,* ***da Lei nº 14.430/22*** *e outras disposições legais aplicáveis;*

(iii) *a gestão e administração de carteiras de* ***quaisquer direitos e títulos representativos de crédito, originários de operações realizadas em qualquer segmento econômico, inclusive, mas não exaustivamente,*** *crédito imobiliário e de créditos e direitos creditórios do agronegócio;*

(iv) *a prestação de serviços de estruturação de operações de securitização; e*

(v) *a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de outros títulos de crédito e valores mobiliários lastreados em* ***quaisquer direitos e títulos representativos de crédito, originários de operações realizadas em qualquer segmento econômico, inclusive, mas não exaustivamente,*** *créditos imobiliários e/ou direitos creditórios do agronegócio.* ***(destacamos os trechos sob alteração)***

(ii) retificação do Artigo 20 do Estatuto Social quanto à composição da Diretoria da Companhia e a possibilidade de acúmulo de função para determinadas matérias, em atenção à Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021, para viger, a partir da presente data, com a seguinte redação:

> ***Artigo 20*** *- A Diretoria será composta por no mínimo 3 (três) e no máximo 5 (cinco) membros eleitos pelo Conselho de Administração, para ocuparem seus cargos pelo período de até 3 (três) anos, permitida a sua reeleição, sendo 1 (um) Diretor Presidente, 1 (um) Diretor de Securitização; 1 (um) Diretor de* ***Relações com Investidores, 1 (um) Diretor de Compliance****, e os demais Diretores Sem Designações Específicas, podendo ser destituídos de seus cargos, a qualquer momento, com ou sem justificativa, pelo Conselho de Administração. Sendo que dois membros da Diretoria* ***poderão*** *acumular a função de Diretor de Relação com Investidores e de Diretor de Compliance, conforme aplicável.* ***(destacamos os trechos sob alteração)***

(iii) alteração do Parágrafo Único do Artigo 26 do Estatuto Social quanto à competência exclusiva da Diretoria, para abranger os Certificado de Recebíveis, como lhe faculta a Lei nº 14.430/22 e demais disposições aplicáveis, para viger, a partir da presente data, com a seguinte redação:

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Y2R86-HHGEW-2PZEJ-UNBHQ.

JUCESP
30 01 23

Artigo 26 *– (...)*

Parágrafo Único *– Competirá exclusivamente à Diretoria deliberar sobre as emissões de* ***Certificados de Recebíveis,*** *Certificados de Recebíveis Imobiliários e/ou de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, ou qualquer outro título de crédito e valor mobiliário, lastreados em* ***quaisquer direitos e títulos representativos de crédito, originários de operações realizadas em qualquer segmento econômico, inclusive, mas não exaustivamente,*** *créditos imobiliários e/ou direitos creditórios do agronegócio, que seja compatível com as suas atividades.* ***(destacamos os trechos sob alteração)***

(iv) alteração do Parágrafo Único do Artigo 27 do Estatuto Social quanto à competência do Diretor Presidente para outorgar procurações, podendo assinar isoladamente para tanto, ou a outorga de procuração por 2 (dois) Diretores agindo em conjunto, além das demais regras para a outorga de poderes para terceiros contida neste artigo 27, *caput*, do Estatuto Social. Assim:

Artigo 27 *– (...)*

Parágrafo Único *- As procurações em nome da Companhia serão outorgadas* ***pelo Diretor Presidente agindo isoladamente, ou*** *por 2 (dois) Diretores conjuntamente, e, além de mencionarem expressamente os poderes conferidos, deverão, com exceção daquelas para fins judiciais, ter prazo de validade limitado a 01 (um) ano.*

(v) aprovar a reforma e consolidação do Estatuto Social da Companhia, de acordo com o "Anexo I - Estatuto Consolidado";

(vi) a autorização para que o Conselho de Administração e a Diretoria, conforme o caso, pratiquem todos os atos necessários para a implementação das deliberações acima, inclusive a publicação desta ata em forma sumária ou abreviada, como aplicável.

5. Deliberações: Por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, após debates e discussões, os acionistas, **aprovaram** por unanimidade e sem quaisquer restrições a totalidade das matérias apresentadas nos itens **(i)** até **(vi)** da ordem do dia, aprovando a alteração e/ou retificação do **Artigo 3º**, **Artigo 20**, **Parágrafo Único do Artigo 26** e **Parágrafo Único do Artigo 27**, todos do Estatuto Social, na forma indicada no tópico acima (Ordem do Dia), transcrevendo-os, *ipsis litteris*, abaixo:

(i) a totalidade dos acionistas aprovou a alteração do Artigo 3º do Estatuto Social quanto ao objeto social da Companhia para abranger a aquisição de quaisquer direitos e títulos representativos de créditos para a emissão de Certificado de Recebíveis, como lhe faculta a Lei Federal nº 14.430 de 3 de agosto de 2022 ("Lei nº 14.430/22") e demais disposições aplicáveis sob edição e/ou

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Y2R86-HHGEW-2PZEJ-UNBHQ.

JUCESP
30 01 23

publicação da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), para viger, a partir da presente data, com a seguinte redação:

Artigo 3º *- A Companhia tem por objeto social:*

(i) *a aquisição, a venda e a securitização de* ***quaisquer direitos e títulos representativos de crédito, originários de operações realizadas em qualquer segmento econômico, inclusive, mas não exaustivamente****, créditos imobiliários e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários, bem como de créditos e direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios do agronegócio,* ***podendo haver*** *a prestação de garantias em créditos hipotecários, imobiliários, em direitos creditórios do agronegócio* ***e quaisquer outras garantidas admitidas no direito, em conformidade com as normas aplicáveis****;*

(ii) *a emissão e colocação, no mercado financeiro* ***e de capitais****, de Certificados de Recebíveis Imobiliários e/ou Certificados de Recebíveis do Agronegócio* ***e/ou Certificados de Recebíveis****, ou qualquer outro título de crédito e valor mobiliário, lastreados em* ***quaisquer direitos e títulos representativos de crédito, originários de operações realizadas em qualquer segmento econômico, inclusive, mas não exaustivamente,*** *créditos imobiliários e/ou direitos creditórios do agronegócio, que seja compatível com as suas atividades, mediante a constituição de patrimônio separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, da Lei nº 11.076/04,* ***da Lei nº 14.430/22*** *e outras disposições legais aplicáveis;*

(iii) *a gestão e administração de carteiras de* ***quaisquer direitos e títulos representativos de crédito, originários de operações realizadas em qualquer segmento econômico, inclusive, mas não exaustivamente,*** *crédito imobiliário e de créditos e direitos creditórios do agronegócio;*

(iv) *a prestação de serviços de estruturação de operações de securitização; e*

(v) *a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de outros títulos de crédito e valores mobiliários lastreados em* ***quaisquer direitos e títulos representativos de crédito, originários de operações realizadas em qualquer segmento econômico, inclusive, mas não exaustivamente,*** *créditos imobiliários e/ou direitos creditórios do agronegócio.* ***(destacamos os trechos sob alteração)***

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Y2R86-HHGEW-2PZEJ-UNBHQ.

JUCESP
30 01 23

(ii) a totalidade dos acionistas aprovou a retificação do Artigo 20 do Estatuto Social quanto à composição da Diretoria da Companhia e a possibilidade de acúmulo de função para determinadas matérias, em atenção à Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021, para viger, a partir da presente data, com a seguinte redação:

> ***Artigo 20*** *- A Diretoria será composta por no mínimo 3 (três) e no máximo 5 (cinco) membros eleitos pelo Conselho de Administração, para ocuparem seus cargos pelo período de até 3 (três) anos, permitida a sua reeleição, sendo 1 (um) Diretor Presidente, 1 (um) Diretor de Securitização; 1 (um) Diretor de* ***Relações com Investidores, 1 (um) Diretor de Compliance****, e os demais Diretores Sem Designações Específicas, podendo ser destituídos de seus cargos, a qualquer momento, com ou sem justificativa, pelo Conselho de Administração. Sendo que dois membros da Diretoria* ***poderão*** *acumular a função de Diretor de Relação com Investidores e de Diretor de Compliance, conforme aplicável.* ***(destacamos os trechos sob alteração)***

(iii) a totalidade dos acionistas aprovou a alteração do Parágrafo Único do Artigo 26 do Estatuto Social quanto à competência exclusiva da Diretoria, para abranger os Certificado de Recebíveis, como lhe faculta a Lei nº 14.430/22 e demais disposições aplicáveis, para viger, a partir da presente data, com a seguinte redação:

> ***Artigo 26*** *– (...)*
>
> ***Parágrafo Único*** *– Competirá exclusivamente à Diretoria deliberar sobre as emissões de* ***Certificados de Recebíveis,*** *Certificados de Recebíveis Imobiliários e/ou de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, ou qualquer outro título de crédito e valor mobiliário, lastreados em* ***quaisquer direitos e títulos representativos de crédito, originários de operações realizadas em qualquer segmento econômico, inclusive, mas não exaustivamente,*** *créditos imobiliários e/ou direitos creditórios do agronegócio, que seja compatível com as suas atividades.* ***(destacamos os trechos sob alteração)***

(iv) a totalidade dos acionistas aprovou a alteração do Parágrafo Único do Artigo 27 do Estatuto Social quanto à competência do Diretor Presidente para outorgar procurações, podendo assinar isoladamente para tanto, ou a outorga de procuração por 2 (dois) Diretores agindo em conjunto, além das demais regras para a outorga de poderes para terceiros contida neste artigo 27, *caput*, do Estatuto Social. Assim:

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Y2R86-HHGEW-2PZEJ-UNBHQ.

JUCESP
30 01 23

Artigo 27 – *(...)*

Parágrafo Único - *As procurações em nome da Companhia serão outorgadas* ***pelo Diretor Presidente agindo isoladamente, ou*** *por 2 (dois) Diretores conjuntamente, e, além de mencionarem expressamente os poderes conferidos, deverão, com exceção daquelas para fins judiciais, ter prazo de validade limitado a 01 (um) ano.*

(v) a totalidade dos acionistas aprovou a reforma e consolidação do Estatuto Social da Companhia, de acordo com o "Anexo I - Estatuto Consolidado";

(vi) a totalidade dos acionistas aprovou a autorização para que o Conselho de Administração e a Diretoria, conforme o caso, pratiquem todos os atos necessários para a implementação das deliberações acima, inclusive a publicação desta ata em forma sumária ou abreviada, como aplicável.

6. Encerramento, Lavratura e Aprovação da Ata: Nada mais havendo a tratar, a Assembleia foi encerrada e lavrada a presente ata em forma de sumário, conforme admitido pelo artigo 130, parágrafos 1º e 2º, da Lei das Sociedades por Ações, que lida e achada conforme, foi assinada pelos acionistas presentes.

7. Assinaturas: Presidente: Sr. Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa. Secretário: Sr. Luis Philipe Camano Passos; Acionistas Presentes: Travessia Assessoria Financeira Ltda. e Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa.

Certifico que a presente é cópia fiel da ata original lavrada no livro próprio.

São Paulo, 18 de janeiro de 2023.

(As assinaturas da Mesa e dos Acionistas seguirão na próxima página)

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Y2R86-HHGEW-2PZEJ-UNBHQ.

JUCESP
30 01 23

Página de assinaturas da ata de Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 18 de janeiro de 2023 da Travessia Securitizadora S.A.

Mesa:

Sr. Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa
Presidente

Sr. Luis Philipe Camano Passos
Secretário

Acionistas Presentes:

Travessia Assessoria Financeira Ltda.

Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa

JUCESP
11
30 JAN 2023

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
GISELA SIMIEMA CESCHIN
SECRETÁRIA GERAL
45.273/23-6

JUCESP

GED - 5179649v1

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Y2R86-HHGEW-2PZEJ-UNBHQ.

JUCESP
30 01 23

ANEXO I

DA ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A. REALIZADA EM 18 DE JANEIRO DE 2023

ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO

(Restante da página deixada intencionalmente em branco.)

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Y2R86-HHGEW-2PZEJ-UNBHQ.

JUCESP
30 01 23

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Y2R86-HHGEW-2PZEJ-UNBHQ.

"ESTATUTO SOCIAL DA

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

CAPÍTULO I - DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO E DURAÇÃO

Artigo 1º - A denominação da Companhia é **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**, a qual será regida pelo disposto neste Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis, em especial a lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Companhia" e "Lei nº 6.404/76", respectivamente).

Artigo 2º - A Companhia tem sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Bandeira Paulista, nº 600, Conjunto 44, Sala 01, Itaim Bibi, CEP 04532-001, podendo abrir, transferir, encerrar ou manter filiais, agência, escritórios e representações em qualquer localidade do país ou do exterior, por deliberação da Assembleia Geral.

Artigo 3º - A Companhia tem por objeto social:

(i) a aquisição, a venda e a securitização de quaisquer direitos e títulos representativos de crédito, originários de operações realizadas em qualquer segmento econômico, inclusive, mas não exaustivamente, créditos imobiliários e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários, bem como de créditos e direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios do agronegócio, podendo haver a prestação de garantias em créditos hipotecários, imobiliários, em direitos creditórios do agronegócio e quaisquer outras garantidas admitidas no direito, em conformidade com as normas aplicáveis;

(ii) a emissão e colocação, no mercado financeiro e de capitais, de Certificados de Recebíveis Imobiliários e/ou Certificados de Recebíveis do Agronegócio e/ou Certificados de Recebíveis, ou qualquer outro título de crédito e valor mobiliário, lastreados em quaisquer direitos e títulos representativos de crédito, originários de operações realizadas em qualquer segmento econômico, inclusive, mas não exaustivamente, créditos imobiliários e/ou direitos creditórios do agronegócio, que seja compatível com as suas atividades, mediante a constituição de patrimônio separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, da Lei nº 11.076/04, da Lei nº 14.430/22 e outras disposições legais aplicáveis;

(iii) a gestão e administração de carteiras de quaisquer direitos e títulos representativos de crédito, originários de operações realizadas em qualquer segmento econômico,

JUCESP
30 01 23

inclusive, mas não exaustivamente, crédito imobiliário e de créditos e direitos creditórios do agronegócio;

(iv) a prestação de serviços de estruturação de operações de securitização; e

(v) a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de outros títulos de crédito e valores mobiliários lastreados em quaisquer direitos e títulos representativos de crédito, originários de operações realizadas em qualquer segmento econômico, inclusive, mas não exaustivamente, créditos imobiliários e/ou direitos creditórios do agronegócio. (destacamos os trechos sob alteração)

Artigo 4º - O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

CAPÍTULO II - CAPITAL SOCIAL E DAS AÇÕES

Artigo 5º - O capital social, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, é de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), dividido em 50.000 (cinquenta mil) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Artigo 6º - A Companhia está autorizada a aumentar seu capital social, até o limite de R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), mediante a emissão de ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, por meio de deliberação da Assembleia Geral, nos termos do artigo 168 da Lei nº 6.404/76.

Artigo 7º - Conforme faculdade prevista no artigo 172 da Lei nº 6.404/76, o direito de preferência dos acionistas poderá ser excluído nas emissões de ações, debêntures e bônus de subscrição, cuja colocação seja feita mediante: **(a)** a venda em bolsa de valores, mercado de balcão devidamente organizado por instituição autorizada a funcionar pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), ou subscrição pública; ou **(b)** permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos dos artigos 257 a 263 da Lei nº 6.404/76. O direito de preferência na subscrição de ações pode, ainda, ser excluído, nos termos da lei especial sobre incentivos fiscais.

Artigo 8º - Cada ação ordinária confere ao seu titular o direito de 01 (um) voto nas Assembleias Gerais dos acionistas.

Artigo 9º - A propriedade das ações será comprovada pela inscrição do nome do acionista no livro de "Registro de Ações Nominativas".

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Y2R86-HHGEW-2PZEJ-UNBHQ.

JUCESP
30 01 23

CAPÍTULO III - ASSEMBLEIAS GERAIS DE ACIONISTAS

Artigo 10 - As Assembleias Gerais Ordinárias serão realizadas nos primeiros 4 (quatro) meses subsequentes ao encerramento de cada exercício social. As Assembleias Gerais Extraordinárias serão realizadas sempre que houver necessidade.

Artigo 11 - A convocação de qualquer Assembleia Geral, seja Ordinária ou Extraordinária, deverá ser feita pelo Presidente do Conselho de Administração ou, no seu impedimento, por outro membro do Conselho de Administração. As Assembleias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias deverão ser convocadas, em primeira convocação, com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência e, em segunda convocação, com 8 (oito) dias, da data designada, informando a data, a hora e o local da reunião, bem como a ordem do dia.

Parágrafo Primeiro - Independentemente do disposto no *caput* deste artigo, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral a que comparecer a totalidade dos acionistas.

Parágrafo Segundo - Qualquer acionista poderá ser representado por procurador, sendo então considerado presente à reunião.

Artigo 12 - O presidente da Mesa, nas Assembleias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias, será escolhido o Presidente do Conselho de Administração que, por sua vez, deverá indicará o secretário dentre os presentes.

Artigo 13 - Somente poderão votar em Assembleia Geral os acionistas cujas ações estejam registradas em seu nome no livro próprio com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência da data designada para a realização da referida Assembleia Geral.

Parágrafo Primeiro - As deliberações das Assembleias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias serão tomadas pelo voto afirmativo da maioria dos acionistas presentes com direito a voto, exceto nos casos em que a lei, este Estatuto Social e/ou, caso existam, acordos de acionistas registrados nos livros da Companhia que prevejam quórum maior.

CAPÍTULO IV - ADMINISTRAÇÃO

Artigo 14 - A administração da Companhia compete ao Conselho de Administração e à Diretoria, que terão as atribuições conferidas por lei e pelo presente Estatuto Social, estando os Conselheiros e Diretores dispensados de oferecer garantia para o exercício de suas funções.

Parágrafo Único – Todos os membros do Conselho de Administração e da Diretoria serão investidos em seus respectivos cargos mediante assinatura dos termos de posse lavrados no livro próprio, permanecendo em seus respectivos cargos até a posse de seus sucessores.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Y2R86-HHGEW-2PZEJ-UNBHQ.

JUCESP
30 01 23

CAPÍTULO V – CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 15 - O Conselho de Administração será composto por no mínimo 3 (três) e no máximo 5 (cinco) membros, acionistas ou não, eleitos pela Assembleia Geral, e por esta destituíveis a qualquer tempo, para ocuparem seus cargos pelo período de até 3 (três) anos, conforme definido na Assembleia Geral de eleição, permitida a sua reeleição.

Parágrafo Primeiro – A Assembleia Geral dos Acionistas deverá nomear o Presidente e o Vice-Presidente do Conselho de Administração.

Parágrafo Segundo - A remuneração dos membros do Conselho de Administração será fixada pela Assembleia Geral e levada à conta de despesas gerais.

Artigo 16 - No caso de impedimento ou ausência do Presidente do Conselho de Administração, este será substituído pelo Vice-Presidente.

Parágrafo Primeiro – No caso de impedimento ou ausência de qualquer outro membro do Conselho de Administração, o Conselheiro impedido ou ausente deverá indicar, mediante comunicação por escrito ao Presidente do Conselho de Administração, seu substituto dentre os demais membros do Conselho para representá-lo na reunião que não puder estar presente.

Parágrafo Segundo – Nos casos previstos neste artigo, o membro do Conselho de Administração que estiver substituindo o Conselheiro impedido ou ausente votará por si e pelo Conselheiro ausente.

Artigo 17 - No caso de vacância de cargo do Conselho de Administração, caberá ao Conselho de Administração escolher o substituto, que servirá até a próxima Assembleia Geral.

Artigo 18 - As seguintes matérias deverão ser aprovadas pelo Conselho de Administração:

(i) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;

(ii) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições e remunerações individuais, respeitados os limites globais fixados pela Assembleia Geral;

(iii) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e documentos da Companhia, bem como solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos;

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Y2R86-HHGEW-2PZEJ-UNBHQ.

JUCESP
30 01 23

(iv) convocar a Assembleia Geral, quando julgar conveniente;

(v) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria;

(vi) escolher e destituir os auditores independentes; e

(vii) declarar dividendos intermediários, nos termos da Lei nº 6.404/76 e demais leis aplicáveis.

Artigo 19 - As reuniões do Conselho de Administração ordinárias ocorrerão anualmente, nos primeiros 4 (quatro) meses subsequentes ao encerramento de cada exercício social, com a finalidade de examinar e acompanhar os resultados financeiros e operacionais da Companhia e deliberar sobre todos os assuntos de sua competência. As reuniões extraordinárias ocorrerão sempre que necessário.

Parágrafo Primeiro - As reuniões do Conselho de Administração da Companhia serão presididas pelo Presidente do Conselho de Administração, que indicará outro membro do aludido Conselho para secretariar os trabalhos e lavrar as atas das reuniões.

Parágrafo Segundo – As reuniões do Conselho de Administração serão convocadas por seu Presidente ou por quaisquer de seus membros, mediante carta, notificação escrita, correio eletrônico ou telegrama endereçado a todos os demais membros, com antecedência mínima de 10 (dez) dias. As convocações para as reuniões do Conselho de Administração deverão sempre conter a ordem do dia, o local, data e horário da respectiva reunião.

Parágrafo Terceiro – As reuniões do Conselho de Administração serão consideradas instaladas com a presença da maioria dos seus membros, sendo suas deliberações tomadas pelo voto da maioria dos seus membros presentes. Os membros do Conselho de Administração poderão participar das reuniões por meio de conferência telefônica, videoconferência ou por qualquer outro meio de comunicação eletrônico, sendo considerados presentes à reunião e devendo confirmar seu voto através de declaração por escrito encaminhada ao Presidente do Conselho de Administração por carta ou correio eletrônico logo após o término da reunião. Uma vez recebida a declaração, o Presidente do Conselho de Administração ficará investido de plenos poderes para assinar a ata de reunião em nome do conselheiro.

Parágrafo Quarto – Independente das formalidades acima mencionadas, será considerada regular a Reunião do Conselho de Administração à qual todos os Conselheiros em exercício comparecerem.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Y2R86-HHGEW-2PZEJ-UNBHQ.

JUCESP
30 01 23

CAPÍTULO VI – DIRETORIA

Artigo 20 - A Diretoria será composta por no mínimo 3 (três) e no máximo 5 (cinco) membros eleitos pelo Conselho de Administração, para ocuparem seus cargos pelo período de até 3 (três) anos, permitida a sua reeleição, sendo 1 (um) Diretor Presidente, 1 (um) Diretor de Securitização; 1 (um) Diretor de Relações com Investidores, 1 (um) Diretor de *Compliance*, e os demais Diretores Sem Designações Específicas, podendo ser destituídos de seus cargos, a qualquer momento, com ou sem justificativa, pelo Conselho de Administração. Sendo que dois membros da Diretoria poderão acumular a função de Diretor de Relação com Investidores e de Diretor de *Compliance*, conforme aplicável.

Parágrafo Primeiro - Para o exercício da função de membro da Diretoria, poderão ser contratados profissionais para este fim específico.

Parágrafo Segundo – A remuneração dos Diretores será fixada pelo Conselho de Administração e levada à conta de despesas gerais da Companhia.

Artigo 21 – Compete ao Diretor Presidente:

(i) fazer cumprir o Estatuto Social e as diretrizes das deliberações tomadas em assembleia gerais e/ou reuniões do Conselho de Administração;

(ii) administrar, gerir e superintender os negócios sociais, e emitir e aprovar instruções e regulamentos internos que julgar úteis ou necessários, para se fazer cumprir a orientação geral do Conselho de Administração acerca dos negócios da Companhia;

(iii) manter o Conselho de Administração informado sobre as atividades da Companhia e o andamento de suas operações;

(iv) submeter, anualmente, à apreciação do Conselho de Administração, o Relatório da Administração e as contas da Diretoria, acompanhados do relatório dos auditores independentes, bem como a proposta de destinação dos lucros apurados no exercício anterior;

(v) elaborar e propor, ao Conselho de Administração, os orçamentos anuais e plurianuais, os planos estratégicos, os projetos de expansão e os programas de investimento; e

(vi) exercer outras atribuições que lhe forem cometidas pelo Conselho de Administração.

GED - 51798494v1

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Y2R86-HHGEW-2PZEJ-UNBHQ.

JUCESP
30 01 23

Artigo 22 - Compete ao Diretor de Relações com Investidores:

(i) representar a Companhia perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), Banco Central do Brasil e demais órgãos relacionados às atividades desenvolvidas no mercado de capitais;

(ii) representar a Companhia junto a seus investidores e acionistas; e

(iii) manter atualizado o registro de Companhia Aberta perante a CVM.

Artigo 23 - Compete aos Diretores Sem Designação Específica:

(i) exercer outras atribuições que lhes forem cometidas pelo Conselho de Administração; e

(i) praticar todos os atos necessários ao funcionamento regular da Companhia, conforme deliberado em assembleia geral.

Artigo 24 – Compete ao Diretor de Compliance:

(i) zelar pelos ativos, financeiros e não financeiros da Companhia;

(ii) cumprir e fazer cumprir os ditames do Código de Ética e Conduta e da Política de Lavagem de Dinheiro e Financiamento ao Terrorismo da Companhia;

(iii) responsabilizar-se pela manutenção predial da estrutura física da Companhia;

(iv) planejar, implantar e coordenar o projeto de Compliance da Companhia e, quando julgar aplicável, propor aos órgãos e áreas responsáveis os aprimoramentos necessários;

(v) assessorar a administração da Companhia na gestão de riscos corporativos;

(vi) definir a estratégia de implementação de novas práticas nos negócios, acompanhando a integração de risco socioambiental e de governança;

(vii) assessorar no desenvolvimento de ferramentas e procedimentos para garantir que os riscos socioambiental e de governança corporativa sejam devidamente identificados, avaliados, classificados e controlados; e

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Y2R86-HHGEW-2PZEJ-UNBHQ.

JUCESP
30 01 23

(viii) consolidar as informações e dados que evidenciem a adoção das melhores práticas de mercado e o cumprimento das exigências legais e regulatórias aplicáveis para a gestão dos de riscos socioambientais e de governança.

Artigo 25 – Compete ao Diretor de Securitização:

(ix) cumprir, fazer cumprir e prestar todas as informações exigidas pela regulamentação do mercado de valores mobiliários;

(x) ser responsável pelas atividades de securitização, conforme previsto na Resolução CVM nº 60 de 23/12/2021 e demais normas aplicáveis ao desempenho da função

Artigo 26 - Compete à Diretoria, por meio dos Diretores, a representação da Companhia na prática de todos os atos necessários ou convenientes à administração dos negócios sociais, respeitados os limites previstos em lei e no presente Estatuto Social, para tanto dispondo, dentre outros poderes, dos necessários para representar a Companhia em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, perante terceiros, quaisquer repartições públicas, autoridades federais, estaduais ou municipais, autarquias, sociedades de economia mista e entidades paraestatais, bem como assinar todos e quaisquer documentos em nome da Companhia, inclusive cheques, promissórias, letras de câmbio, ordens de pagamento, contratos e escrituras.

Parágrafo Único – Competirá exclusivamente à Diretoria deliberar sobre as emissões de Certificados de Recebíveis, Certificados de Recebíveis Imobiliários e/ou de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, ou qualquer outro título de crédito e valor mobiliário, lastreados em quaisquer direitos e títulos representativos de crédito, originários de operações realizadas em qualquer segmento econômico, inclusive, mas não exaustivamente, créditos imobiliários e/ou direitos creditórios do agronegócio, que seja compatível com as suas atividades.

Artigo 27 – Caberá aos Diretores a prática dos atos necessários ou convenientes à administração da Companhia, mediante (i) assinatura do Diretor Presidente, agindo isoladamente; (ii) a assinatura conjunta de 2 (dois) Diretores; ou (iii) a assinatura de 1 (um) Diretor e 1 (um) procurador, em conjunto, constituído em nome da Companhia.

Parágrafo Único - As procurações em nome da Companhia serão outorgadas pelo Diretor Presidente agindo isoladamente, ou por 2 (dois) Diretores conjuntamente, e, além de mencionarem expressamente os poderes conferidos, deverão, com exceção daquelas para fins judiciais, ter prazo de validade limitado a 01 (um) ano.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Y2R86-HHGEW-2PZEJ-UNBHQ.

JUCESP
30 01 23

CAPÍTULO VII - CONSELHO FISCAL

Artigo 28 – A Companhia terá um Conselho Fiscal de funcionamento não permanente, que exercerá as atribuições impostas por lei e que somente será instalado mediante solicitação de acionistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das ações com direito a voto ou 5% (cinco por cento) das ações sem direito a voto.

Artigo 29 - Quando instalado, o Conselho Fiscal será composto por no mínimo 3 (três) e no máximo 5 (cinco) membros efetivos, e por igual número de suplentes, eleitos pela Assembleia Geral, sendo permitida a reeleição, com as atribuições e prazos de mandato previstos em lei.

Artigo 30 – A Assembleia Geral que deliberar sobre a instalação do Conselho Fiscal fixará a remuneração de seus membros.

CAPÍTULO VIII - EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 31 - O exercício social terá início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo Primeiro - Ao fim de cada exercício social, a Diretoria fará elaborar, com base na escrituração da Companhia, o relatório da administração, o balanço patrimonial e as demais demonstrações financeiras exigidas na Lei, submetendo-os à deliberação da Assembleia Geral, acompanhados do Parecer do Conselho Fiscal, se em funcionamento.

Parágrafo Segundo - A Companhia poderá, mediante deliberação do Conselho de Administração (i) levantar balanços semestrais; e (ii) declarar dividendos à conta do lucro apurado nesse balanço.

Parágrafo Terceiro – Sem prejuízo das disposições previstas no Parágrafo Segundo acima, a Companhia poderá levantar balanços e distribuir dividendos em períodos menores, nos termos do disposto no Parágrafo 1º do Artigo 204 da Lei nº 6.404/76.

Parágrafo Quarto – Os órgãos da administração da Companhia poderão declarar dividendos intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.

Artigo 32 - Do lucro do exercício, 5% (cinco por cento) serão aplicados, antes de qualquer destinação, na constituição de reserva legal, a qual não excederá 20% (vinte por cento) do capital social.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Y2R86-HHGEW-2PZEJ-UNBHQ.

JUCESP
30 01 23

Parágrafo Primeiro - Poderá a Assembleia Geral, por proposta dos órgãos de administração, destinar parte do lucro líquido restante à formação de reservas para contingências.

Parágrafo Segundo - As ações da Companhia darão direito a dividendos mínimos anuais, não cumulativos, equivalentes a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, ajustado de acordo com o art. 202 da Lei nº 6.404/76.

CAPÍTULO IX - LIQUIDAÇÃO E EXTINÇÃO

Artigo 33 - Em caso de liquidação ou dissolução da Companhia, o liquidante será nomeado pela Assembleia Geral. Nessa hipótese, os haveres da Companhia serão empregados na liquidação das obrigações e o remanescente, se houver, rateado entre os acionistas em proporção ao número de ações que cada um possuir, observado o disposto em Termos de Securitização de Créditos lavrados pela Companhia, com instituição de regime fiduciário, conforme aplicável.

CAPÍTULO X - FORO

Artigo 34 – Fica eleito o Foro Central da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia de qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja, como o único competente a conhecer e julgar qualquer questão ou causa que, direta ou indiretamente, derivem da celebração deste Estatuto ou da aplicação de seus preceitos."

** Última página do Estatuto Social consolidado **

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Y2R86-HHGEW-2PZEJ-UNBHQ.

JUCESP

30 01 23

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: Y2R86-HHGEW-2PZEJ-UNBHQ

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Luis Philipe Camano Passos (CPF 345.394.968-40)

Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa (CPF 218.718.568-09)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.onr.org.br/validate/Y2R86-HHGEW-2PZEJ-UNBHQ

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.onr.org.br/validate

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/Y2R86-HHGEW-2PZEJ-UNBHQ.

30 01 23

Declaração

Eu, Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa, portador da Cédula de Identidade nº 30.393.860-2, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF sob nº 218.718.568-09, na qualidade de titular, sócio ou responsável legal da empresa TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., **DECLARO** estar ciente que o **ESTABELECIMENTO** situado no(a) Rua Bandeira Paulista, 600, CJ.44-SALA 01, Itaim Bibi, SP, São Paulo, CEP 04532-001, para exercer suas atividades regularmente, **DEVERÁ OBTER** parecer municipal sobre a viabilidade de instalação e funcionamento no local indicado, conforme diretrizes estabelecidas na legislação de uso e ocupação do solo, posturas municipais e restrições das áreas de proteção ambiental, nos termos do art. 24, §2º, do Decreto Estadual nº 56.660/2010, bem como **CERTIFICADO DE LICENCIAMENTO INTEGRADO VÁLIDO**, obtido pelo sistema Via Rápida Empresa – Módulo de Licenciamento Estadual.

Declaro ainda estar ciente que qualquer alteração no endereço do estabelecimento, em sua atividade ou grupo de atividades, ou qualquer outra das condições determinantes à expedição do Certificado de Licenciamento Integrado, implica na perda de sua validade, assumindo, desde o momento da alteração, a obrigação de renová-lo.

Por fim, declaro estar ciente que a emissão do Certificado de Licenciamento Integrado poderá ser solicitada por representante legal devidamente habilitado, presencialmente e no ato da retirada das certidões relativas ao registro empresarial na Prefeitura, ou pelo titular, sócio, ou contabilista vinculado no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) diretamente no site da Jucesp, através do módulo de licenciamento, mediante uso da respectiva certificação digital.

Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa

RG: 30.393.860-2

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/67QT9-HN7XT-M4Z5C-GHJRF.

JUCESP
30 01 23

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: 67QT9-HN7XT-M4Z5C-GHJRF

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa (CPF 218.718.568-09)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.onr.org.br/validate/67QT9-HN7XT-M4Z5C-GHJRF

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.onr.org.br/validate

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/67QT9-HN7XT-M4Z5C-GHJRF.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

Cópia da Ata da Reunião do Conselho de Administração da Emissora,
Realizada em 25 de Maio de 2023

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: EB448449-472C-4477-B9E8-9987A88DF8B8

JUCESP
14 02 23

JUCESP PROTOCOLO
0.331.529/23-3

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ/ME nº 26.609.050/0001-64
NIRE 35.300.498.119
CVM nº 24082

ATA DE REUNIÃO DA DIRETORIA REALIZADA EM 1º DE FEVEREIRO DE 2023

1. DATA, HORA E LOCAL: 1º de fevereiro de 2023, às 8:20 horas, na sede da Travessia Securitizadora S.A. ("Companhia"), localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Bandeira Paulista, 600, Conjunto 44, Sala 01, Itaim Bibi, CEP 04532-001.

2. CONVOCAÇÃO E QUÓRUM: Foram dispensadas as convocações prévias, tendo em vista a presença da totalidade dos diretores eleitos da Companhia.

3. PARTICIPANTES: Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa, como Diretor-Presidente da Companhia, Luis Philipe Camano Passos, como Diretor de Relações com Investidores da Companhia, Camila Maria Oliveira, como Diretora de Securitização e Thais de Castro Monteiro, como Diretora de *Compliance*.

4. MESA: Presidente: Vinicius Basile Silveira Stopa; e Secretária: Rosemeire Ribeiro de Souza.

5. Ordem do Dia: Deliberar sobre **(i)** aprovação do limite global previamente aprovado de novas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e/ou Certificados de Recebíveis do Agronegócio e/ou Certificados de Recebíveis, ou qualquer outro título de crédito e valor mobiliário, lastreados em quaisquer direitos e títulos representativos de crédito, originários de operações realizadas em qualquer segmento econômico, inclusive, mas não exaustivamente, créditos imobiliários e/ou direitos creditórios do agronegócio, que seja compatível com as suas atividades, mediante a constituição de patrimônio separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, da Lei nº 11.076/04, da Lei nº 14.430/22 e outras disposições legais aplicáveis; cujo pagamento seja primariamente condicionado ao recebimento de recursos decorrentes dos direitos creditórios e dos demais bens, direitos e garantias que lastreiam o valor mobiliário; até a data de 30 de abril de 2025 ou até a realização de outra deliberação sobre o assunto, desde que não ultrapasse o limite global previamente aprovado de R$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) apurados na Data de Emissão de cada valor mobiliário; **(ii)** a contratação de Coordenador Líder e demais prestadores de serviços necessários à consecução de Emissão e de Oferta, de qualquer espécie,

DocuSign Envelope ID: EB448449-472C-4477-B9E8-9987A88DF8BB

dos valores mobiliários abrangidos no item (i) da Ordem do Dia; **(iii)** a assinatura de todos os documentos necessários à consecução de Emissão e de Oferta, de qualquer espécie, dos valores mobiliários abrangidos no item (i) da Ordem do Dia; e **(iv)** a autorização para realização, pelos representantes legais da Companhia, de todos os atos necessários à implementação das deliberações da presente Reunião da Diretoria, bem como a ratificação de quaisquer atos por eles praticados nesse sentido, inclusive a publicação desta ata de forma sumária ou abreviada, como aplicável.

6. DELIBERAÇÕES: Foram aprovadas na íntegra, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, todas as deliberações previstas na ordem do dia acima, a saber:

(i) a aprovação do limite global previamente aprovado de novas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e/ou Certificados de Recebíveis do Agronegócio e/ou Certificados de Recebíveis, ou qualquer outro título de crédito e valor mobiliário, lastreados em quaisquer direitos e títulos representativos de crédito, originários de operações realizadas em qualquer segmento econômico, inclusive, mas não exaustivamente, créditos imobiliários e/ou direitos creditórios do agronegócio, que seja compatível com as suas atividades, mediante a constituição de patrimônio separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, da Lei nº 11.076/04, da Lei nº 14.430/22 e outras disposições legais aplicáveis; cujo pagamento seja primariamente condicionado ao recebimento de recursos decorrentes dos direitos creditórios e dos demais bens, direitos e garantias que lastreiam o valor mobiliário; até a data de 30 de abril de 2025 ou até a realização de outra deliberação sobre o assunto, desde que não ultrapasse o limite global previamente aprovado de R$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) apurados na Data de Emissão de cada valor mobiliário;

(ii) a contratação de Coordenador Líder e demais prestadores de serviços necessários à consecução de Emissão e de Oferta, de qualquer espécie, dos valores mobiliários abrangidos no item (i) da Ordem do Dia;

(iii) a assinatura de todos os documentos necessários à consecução de Emissão e de Oferta, de qualquer espécie, dos valores mobiliários abrangidos no item (i) da Ordem do Dia; e

(iv) a autorização para realização, pelos representantes legais da Companhia, de todos os atos necessários à implementação das deliberações da presente Reunião da Diretoria, bem como a ratificação de quaisquer atos por eles praticados nesse sentido, inclusive a publicação desta ata de forma sumária ou abreviada, como aplicável.

DocuSign Envelope ID: EB448449-472C-4477-B9E8-9987A88DF8BB

JUCESP
14 02 23

7. **ENCERRAMENTO**: Nada mais havendo a tratar, o Sr. Presidente deu por encerrado e concluído o trabalho. A sessão foi suspensa durante o tempo necessário à lavratura da ata. Reaberta a sessão, a presente foi lida, considerada em ordem, aprovada e devidamente assinada, em três vias iguais e de igual teor, na presença de duas testemunhas.

São Paulo, 1º de fevereiro de 2023.

Mesa:

DocuSigned by:
Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa
6E8927A4038B413...

Vinicius Basile Silveira Stopa
Presidente

DocuSigned by:
R Souza
AEA8553E1AAD422...

Rosemeire Ribeiro de Souza
Secretária

JUCESP
01
14 FEV 2023
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
GISELA SIMIEMA CESCHIN
SECRETÁRIA GERAL
72.820/23-8

JUCESP

JUCESP
14 02 23

DocuSign

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: EB448449472C4477B9E89987A88DF8BB
Status: Concluído
Assunto: Travessia Securitizadora S.A. - ARD Aprovacao Previa de Emissoe...
Envelope fonte:
Documentar páginas: 3
Assinaturas: 2
Certificar páginas: 5
Rubrica: 0
Assinatura guiada: Ativado
Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Remetente do envelope:
Carolina Barboza de Souza
R BANDEIRA PAULISTA, 600, CONJ 44 - ITAIM BIBI
SAO PAULO, 04.532-001
carolina.souza@grupotravessia.com
Endereço IP: 181.233.87.54

Rastreamento de registros

Status: Original
01-02-23 | 16:46
Portador: Carolina Barboza de Souza
carolina.souza@grupotravessia.com
Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Rosemeire Ribeiro de Souza rose.souza@grupotravessia.com Advogada Nivel de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	DocuSigned by: AEA6538E1AAD423...	Enviado: 01-02-23 | 16:59 Visualizado: 02-02-23 | 09:06 Assinado: 02-02-23 | 09:06
	Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo Usando endereço IP: 179.243.223.5	
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não disponivel através da DocuSign		
Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa viniciusstopa@grupotravessia.com Diretor Presidente Nivel de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	DocuSigned by: 6E8027A4038B413...	Enviado: 01-02-23 | 16:59 Reenviado: 02-02-23 | 09:12 Visualizado: 02-02-23 | 10:07 Assinado: 02-02-23 | 10:07
	Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 187.95.16.128	
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 02-02-23 | 10:07 ID: 13af11dc-6848-4edd-bc2b-74d816a772c7		

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data

Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data

Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data

Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
cedoc cedoc@grupotravessia.com Nivel de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 15-07-21 | 08:35 ID: 824b1ed3-3f71-41d4-bbce-adca11c5f912	Copiado	Enviado: 01-02-23 | 16:59 Visualizado: 01-02-23 | 17:05

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	**Assinatura**	**Registro de hora e data**
Eventos de resumo do envelope	**Status**	**Carimbo de data/hora**
Envelope enviado	Com hash/criptografado	01-02-23 | 16:59
Entrega certificada	Segurança verificada	02-02-23 | 10:07
Assinatura concluída	Segurança verificada	02-02-23 | 10:07
Concluído	Segurança verificada	02-02-23 | 10:07
Eventos de pagamento	**Status**	**Carimbo de data/hora**
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

Declaração da Securitizadora nos Termos do Artigo 27, Inciso I, Alínea "C" da Resolução CVM 160

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: DF1BBE3B-0375-48E1-9527-6ABEB70EE202

DECLARAÇÃO DE EMISSOR REGISTRADO NA CVM

A **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com sede na Rua Bandeira Paulista, nº 600, Conjunto 44, Sala 01, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04532-001, inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64 ("Emissora"), na qualidade de companhia securitizadora S1, emissora dos certificados de recebíveis do imobiliários da 28ª (vigésima oitava) emissão, em 3 (três) séries ("Emissão") a ser realizada sob o rito de registro automático perante a CVM, para fins de atendimento ao previsto no artigo 27, inciso I, alínea c, da Resolução CVM 160, vem DECLARAR que encontra-se registrada perante a CVM sob o código nº 2408-2, com registro datado de 09 de fevereiro de 2017, sendo que a Emissora encontra-se em situação de funcionamento normal e registro atualizado.

São Paulo, 12 de junho.

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

Nome: Thais de Castro Monteiro
Cargo: Diretora

Nome: Camila Maria Oliveira
Cargo: Diretora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

Declaração de Veracidade da Securitizadora nos Termos do Artigo 24 da Resolução CVM 160

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 128918DE-5A0E-44E2-BAB3-90BA859AB4B3

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., companhia aberta com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Bandeira Paulista, 600, conjunto 44, sala 01, Itaim Bibi, CEP 04532-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 26.609.050/0001-64 ("Emissora"), neste ato representada nos termos do seu estatuto social, no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, em 3 (três) séries, da 28ª (vigésima oitava) emissão da Emissora ("CRI", Emissão" e "Oferta", respectivamente) a ser realizada pela Emissora tendo por coordenador líder a **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIARIOS S.A.**, sociedade por ações com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Sala 913 Parte, Botafogo, x sob o nº 27.652.684/0001-62 ("Coordenador Líder), nos termos do artigo 24 da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, declara que:.

(i) nos termos da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022 e da Resolução n.º 60 de 23 de dezembro de 2021, será instituído regime fiduciário sobre (a) os créditos imobiliários utilizados como lastro para a Emissão ("Créditos Imobiliários"); (b) a conta corrente n.º 34861-6, mantida na agência n.º 8499 do Banco Itaú Unibanco S.A (341), de titularidade da Emissora ("Conta da Emissão") e todo os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; e (c) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão;

(ii) verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, bem como para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade de suas informações prestadas no "*Prospecto da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 1ª (Primeira), 2ª (Segunda) e 3ª (Terceira) Séries, da 28ª (vigésima oitava) Emissão, da Travessia Securitizadora S.A. lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pelo Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Aberto Blue Crédito Imobiliários*" ("Prospecto") e no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 28ª Emissão em 3 (Três) Séries da Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Aberto Blue Crédito Imobiliário*" ("Termo de Securitização") que regula os CRI e a Emissão;

DocuSign Envelope ID: 128918DE-5A0E-44E2-BAB3-90BA859AB4B3

(iii) o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI e da Emissora, de suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iv) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60");

(v) as suas informações prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento do Prospecto, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(vi) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (a) as informações prestadas pela Emissora são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição dos CRI, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da Emissora que integram o Prospecto são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização e/ou no Prospecto.

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

São Paulo, 12 de junho de 2023.

DocuSign Envelope ID: 128918DE-5A0E-44E2-BAB3-90BA859AB4B3

(Página de assinatura da Declaração da Emissora, no âmbito da Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários integrantes da 28ª (Vigésima Oitava) Emissão da Travessia Securitizadora S.A.)

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

Nome: Thais Monteiro
Cargo: Diretora

Nome: Camila M. Oliveira
Cargo: Diretora

DocuSign

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 128918DE5A0E44E2BAB390BA859AB4B3 Status: Concluído

Assunto: Complete com a DocuSign: CRI Blue Asset Genial - Declaração de Veracidade v.TRV 12.06.docx

Envelope fonte:

Documentar páginas: 3 Assinaturas: 2 Remetente do envelope:

Certificar páginas: 2 Rubrica: 0 Thais Monteiro

Assinatura guiada: Ativado R BANDEIRA PAULISTA, 600, CONJ 44 - ITAIM BIBI

Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado SAO PAULO, 04.532-001

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília thais.monteiro@grupotravessia.com

Endereço IP: 191.8.179.213

Rastreamento de registros

Status: Original Portador: Thais Monteiro Local: DocuSign

12-06-23 | 19:46 thais.monteiro@grupotravessia.com

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Camila M. Oliveira camila.oliveira@grupotravessia.com Sócia TRAVESSIA ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC Instituto Fenacon RFB G3 CPF do signatário: 34993581823 Cargo do Signatário: Diretora **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não oferecido através do DocuSign	DocuSigned by: Camila M. Oliveira 37FF83D50942453... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 189.121.200.48	Enviado: 12-06-23 | 19:48 Visualizado: 12-06-23 | 19:52 Assinado: 12-06-23 | 19:53
Thais Monteiro thais.monteiro@grupotravessia.com Grupo Travessia Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC Instituto Fenacon RFB G3 CPF do signatário: 42156562814 Cargo do Signatário: Diretora **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não oferecido através do DocuSign	DocuSigned by: Thais Monteiro 8416B82FAC1B401... Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo Usando endereço IP: 191.8.179.213	Enviado: 12-06-23 | 19:48 Visualizado: 12-06-23 | 19:48 Assinado: 12-06-23 | 19:48

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data

Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data

Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data

Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	12-06-23 | 19:48
Entrega certificada	Segurança verificada	12-06-23 | 19:48
Assinatura concluída	Segurança verificada	12-06-23 | 19:48
Concluído	Segurança verificada	12-06-23 | 19:53

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

Declaração de Veracidade do Coordenador Líder nos Termos do Artigo 24 da Resolução CVM 160

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: FE865CB9-276F-4962-8E52-08CA0B016E9E

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIARIOS S.A., sociedade por ações com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Sala 913 Parte, Botafogo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 27.652.684/0001-62 ("Coordenador Líder) na qualidade de instituição intermediária da distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários, em 3 (três) séries, da 28ª (vigésima oitava) emissão ("Emissão") da **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Bandeira Paulista, 600, conjunto 44, sala 01, Itaim Bibi, CEP 04532-001, inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64 ("Emissora"), nos termos do artigo 24 da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, declara que:.

(i) agiu, em conjunto com a Emissora e com o assessor legal, com diligência para verificar a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, bem como para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas "*Prospecto da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, das 1ª (Primeira), 2ª (Segunda) e 3ª (Terceira) Séries, da 28ª (vigésima oitava) Emissão, da Travessia Securitizadora S.A. lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pelo Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Aberto Blue Crédito Imobiliários*" ("Prospecto") e no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 28ª Emissão em 3 (Três) Séries da Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Aberto Blue Crédito Imobiliário*" ("Termo de Securitização") que regula os CRI e a Emissão;

(ii) o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora, dos Devedores, na qualidade de devedores dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, de suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

DocuSign Envelope ID: FE865CB9-276F-4962-8E52-08CA0B016E9E

(iii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"); e

(iv) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (a) as informações prestadas pela Emissora e pelos Devedores são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição dos CRI, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da Emissora que integram o Prospecto são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização e/ou no Prospecto.

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

São Paulo, 12 de junho de 2023

(restante da página deixada intencionalmente em branco)

(página de assinatura a seguir)

DocuSign Envelope ID: FE865CB9-276F-4962-8E52-08CA0B016E9E

(Página de assinatura da Declaração do Coordenador Líder, no âmbito da Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários integrantes da 28ª (Vigésima Oitava) Emissão da Travessia Securitizadora S.A.)

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIARIOS S.A.

Nome: Andre Schwartz

Cargo: Diretor

Nome: Fabio Morais

Cargo: Procurador

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

Contrato de Cessão

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS TRUE SALE COM GARANTIA REAL E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento em direitos creditórios, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 39.857.521/0001-03, representado por sua gestora **BLUE ASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA**., sociedade limitada, com sede na cidade de Goiânia, estado de Goiás, na Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2496, 12º andar, Jardim Goiás, inscrita no CNPJ sob o nº 35.068.183/0001-61, neste ato representada na forma do seu contrato social, doravante denominada simplesmente "Cedente"; e

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com sede na Rua Bandeira Paulista, nº 600, Conjunto 44, Sala 01, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 04532-001, inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social ("Cessionária");

Sendo Cedente e Cessionária em conjunto denominadas "Partes".

CONSIDERANDO QUE:

I. O Cedente é fundo de investimento em direitos creditórios, e tem como política de investimento a aquisição de direitos creditórios que poderão ser originados em diversos segmentos, sendo oriundos de operações de natureza financeiro-imobiliária, prioritariamente decorrentes de ativos com garantia de alienação fiduciária de bem imóveis e poderão ser decorrentes de negócios jurídicos representados por cédulas de crédito imobiliário, certificado de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário, debêntures e/ou cédulas de crédito bancário;

II. O Cedente celebrou com a QI Sociedade de Crédito Direto S.A., instituição financeira inscrita no CNPJ sob o nº 32.402.502/0001-35, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n° 2391, conjunto 12, andar 1 (parte), CEP 01.452-000 ("Originadora"), os "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*", ("Termos de Cessão"), por meio do qual a Originadora cedeu, em favor da Cedente, cada um dos direitos creditórios, formalizados por instrumento(s) particular(es) com força de escritura pública (i) de compra e venda de imóvel residencial e/ou comercial, para aquisição, com alienação fiduciária de imóvel em garantia, e emissão de cédula de crédito imobiliário (em conjunto denominados "Contratos de Financiamento à Aquisição");

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

e/ou (ii) de empréstimo sem destinação específica, com alienação fiduciária de imóvel em garantia, e emissão de Cédula de Crédito Imobiliário ("Contratos de Refinanciamento", e em conjunto com os Contratos de Financiamento à Aquisição, denominados simplesmente "Contratos Imobiliários") ("Créditos Imobiliários" e "CCI", respectivamente) firmados pela Originadora, o(s) respectivo(s) devedor(es) dos Contratos Imobiliários ("Devedores") e os respectivos garantidores, caso aplicável;

III. Os Contratos Imobiliários observam as condições mínimas estabelecidas no artigo 5º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 ("Lei 9.514"), quais sejam: I- reposição integral do valor emprestado e respectivo reajuste; II- remuneração do capital emprestado às taxas convencionadas no contrato; III- capitalização dos juros; IV- contratação, pelos tomadores de financiamento, de seguros contra os riscos de morte e invalidez permanente;

IV. As CCIs encontram-se na posição do Cedente na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), e os critérios de elegibilidade, conforme elencados no Anexo II ("Critérios de Elegibilidade"), deste Contrato foram confirmados por Empresa de Auditoria (conforme definida no Termo de Securitização);

V. A Cessionária, por sua vez, na qualidade de companhia securitizadora, nos termos do art. 3º da Lei 9.514 e da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60"), devidamente registrada junto à Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), observando o atendimento dos requisitos do artigo 18º Lei nº 14.430, pretende adquirir os Créditos Imobiliários (conforme abaixo definido) representados pelas CCI para emitir os CRI da sua 28ª (vigésima oitava) emissão em 3 (três) séries ("CRI" ou Oferta");

VI. Os pagamentos dos Créditos Imobiliários (conforme abaixo definido) cedidos, conforme definição da Cláusula 1.1 deste Contrato, estão garantidos individualmente por alienação fiduciária de imóvel(is), nos termos dos artigos 22 e seguintes de Lei nº 9.514 ("Alienação Fiduciária");

VII. A Oferta de CRI que será emitida com lastro nas CCI, conforme termo definido na Cláusula 1.1 abaixo, representativas dos Créditos Imobiliários (conforme abaixo definido), é constituída pelos seguintes documentos denominados "Documentos da Oferta": (i) o presente Contrato de Cessão; (ii) o *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários 28ª (Vigésima Oitava) Emissão em 3 (Três) Séries da Travessia Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Aberto Blue Crédito Imobiliário* ("Termo de Securitização"); (iii) o *Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob*

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 28ª (Vigésima Oitava) Emissão em 3 (Três) Séries da Travessia Securitizadora S.A. ("Contrato de Distribuição"); (iv) o modelo do Boletim de Subscrição; (v) o prospecto preliminar e definitivo da Oferta ("Prospecto"); e (vi) a lâmina da Oferta ("Lâmina"), bem como todos e quaisquer aditamentos que passarão a integrar automaticamente o conceito de Documentos da Oferta, sendo que nenhum dos Documentos da Oferta poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente; e

VIII. As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé;

Resolvem as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos True Sale com Garantia Real e Outras Avenças"* ("Contrato" ou "Contrato de Cessão"), nos termos, cláusulas e condições a seguir pactuadas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1. O presente Contrato de Cessão tem por objeto a cessão definitiva ("*True Sale*"), onerosa, em condições de mercado, e observados os normativos editados pelo Conselho Monetário Nacional ("CMN") e pelo Banco Central do Brasil (BACEN), dos Créditos Imobiliários de titularidade do Cedente consistentes do valor principal, bem como da totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros, atualização monetária, eventuais prêmios de seguros e quaisquer outros acréscimos de remuneração, de mora ou penalidades, e a Alienação Fiduciária, conforme descritos no Anexo I deste Contrato, originados nos Contratos Imobiliários, sendo certo que todos os Créditos Imobiliários foram objeto de auditoria realizada pela Empresa de Auditoria, conforme definida no Termo de Securitização, para a confirmação do atendimento dos Critérios de Elegibilidade, e estão representados por CCI, com garantia real, integrais emitidas nos próprios Contratos Imobiliários na forma da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 ("Lei 10.931"), conforme indicadas no Anexo I ("CCI").

1.2. Nos termos do artigo 287 e 893 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), a cessão dos Créditos Imobiliários, compreende, além da cessão do direito de recebimento da totalidade dos Créditos Imobiliários, a cessão de todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios, reajuste monetário e ações inerentes aos Contratos Imobiliários, tais como juros, penalidades, e demais acessórios eventualmente devidos.

1.3. Fica desde já ajustado entre as Partes que, a presente cessão não representa nem representará em nenhum momento venda a prazo, e não representa e nem representará em

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

nenhuma hipótese, a assunção, pela Cessionária da posição contratual do Cedente e/ou da Originadora nos Contratos Imobiliários.

1.3.1. A auditoria jurídica dos Contratos Imobiliários será realizada por assessor legal externo, com escopo restrito à análise, de 5 (cinco) Contratos Imobiliários ("Contratos Analisados"), das matrículas imobiliárias correspondentes aos Contratos Analisados, e das certidões de Imposto Predial Territorial Urbano ("IPTU") relacionadas aos imóveis correspondentes aos Contratos Analisados, envolvendo apenas os documentos disponibilizados pelo Cedente ("Imóveis"). Também serão objeto de análise a formalização de 5 (cinco) Termos de Cessão, e a legitimidade de representação das partes para a celebração da Documentação da Oferta.

1.3.2. Conforme previsto na Cláusula 2.1.2. abaixo, a conclusão satisfatória da auditoria, a exclusivo critério da Cessionária, é condição precedente para o desembolso do Preço de Cessão ao Cedente.

1.4. O Cedente obriga-se a adotar todas as medidas necessárias para fazer a cessão de créditos sempre boa, firme e valiosa, inclusive perante os Devedores.

1.5. Esta cessão de créditos se destina exclusivamente a viabilizar a emissão de CRI das 28ª (vigésima oitava) emissão em 3 (três) séries da Cessionária no montante total de até R$41.700.000,00 (quarenta e um milhões e setecentos mil e mil reais), composta por até 41.700 (quarenta e um mil e setecentos) quantidades de CRI, de modo que os Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão e deverão permanecer vinculados aos CRI até que se complete o seu resgate integral conforme previsto no Termo de Securitização. Considerando essa motivação, é essencial que os Créditos Imobiliários mantenham seu curso em conformidade com o estabelecido neste Contrato de Cessão, sendo certo que eventual alteração dessas características interfere no lastro dos CRI.

1.5.1. O Cedente responderá perante os titulares dos CRI por quaisquer perdas e prejuízos comprovadamente causados em razão de eventual alteração nos termos e condições de quaisquer dos Documentos da Oferta que acarretem a alteração de forma adversa do fluxo e volume de pagamento dos Créditos Imobiliários sem a prévia e expressa anuência dos titulares dos CRI, respeitados, ainda, todos os termos e condições estabelecidos no Termo de Securitização.

1.6. As Partes estabelecem, ainda, que o Cedente não se responsabilizará, de forma individual e/ou conjunta, pela solvência dos Créditos Imobiliários cedidos à Cessionária, sendo responsáveis apenas pela legitimidade, correta constituição, existência e validade dos Créditos Imobiliários por cada um deles cedidos, ao tempo da cessão.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

1.7. A Cessionária, conforme previsto no Termo de Securitização, instituirá o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI, de forma que os referidos Créditos Imobiliários não estejam sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação em decorrência de outras obrigações assumidas pela Cessionária.

1.8. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários serão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário constituído pela Cessionária, nos termos do artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 ("Patrimônio Separado" e "Lei 14.430", respectivamente) não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações assumidas pela Cessionária. Neste sentido, os Créditos Imobiliários:

a) constituirão Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio da Cessionária sob nenhuma hipótese;

b) permanecerão segregados do patrimônio da Cessionária até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

c) destinar-se-ão exclusivamente ao pagamento dos CRI, bem como dos respectivos custos decorrentes da manutenção e administração dos CRI e todos os custos e despesas relacionados ao Patrimônio Separado, conforme previsto no Termo de Securitização;

d) estarão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Cessionária;

e) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Cessionária, por mais privilegiados que sejam; e

f) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão relacionados.

1.9. O Cedente declara seu conhecimento de que a CVM poderá fazer exigências relacionadas com a emissão dos CRI, hipótese em que o Cedente se compromete a colaborar com a Cessionária e com a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A**., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132 (parte), Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Agente Fiduciário"), para sanar os eventuais vícios existentes, no prazo concedido pela CVM, conforme venha a ser solicitado pela Cessionária e/ou pelo Agente Fiduciário. O presente Contrato de Cessão poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos titulares de CRI, sempre que e somente (i) enquanto o CRI não tiver sido integralizado; (ii) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; (iii) decorrer da substituição de direitos creditórios pela companhia securitizadora; (iv) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Cessionária ou dos prestadores de serviços; (v) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos no Termo de Securitização; ou ainda (iv) caso decorra de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI emitidos.

CLÁUSULA SEGUNDA – CESSÃO E DO VALOR

2.1. Pelo presente instrumento, em caráter irrevogável e irretratável, o Cedente cede à Cessionária os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI originadas nos Contratos Imobiliários listados no Anexo I, devidos pelos Devedores com vencimentos a partir de 10 de julho de 2023, inclusive, pelo valor total de R$ 41.700.000,00 (quarenta e um milhões e setecentos mil reais) ("Preço de Cessão"), valor resultante do valor nominal de cada Crédito Imobiliário em 12 de abril de 2023 ("Data Base").

2.1.1. O pagamento do Preço de Cessão será efetuado pela Cessionária ao Cedente em até 1 (um) dia útil após a verificação, pela Cessionária, do cumprimento integral e cumulativo das Condições Precedentes, conforme previsto na Cláusula 2.1.2 abaixo, exclusivamente com os recursos da integralização dos CRI, e após a liquidação financeira da integralidade dos CRI, da seguinte forma:

(i) mediante transferência bancária de R$ 29.390.653,69(vinte nove milhões, trezentos e noventa mil, seiscentos e cinquenta e três reais e oitenta e nove centavos) para a conta corrente de titularidade do Cedente, Código nº 707, da agência 0001, Conta Corrente 749792-1 do Banco Daycoval ("Conta do Cedente"), sendo a liquidação financeira efetuada fora do ambiente da B3 S.A – Brasil, Bolsa, Balcão, seguimento CETIP ("B3"); e

(ii) mediante a dação em pagamento de 8.340 (oito mil trezentos e quarenta) quantidades de CRI Júnior ao Cedente, observados os termos e prazos de subscrição e integralização previstos no Contrato de Distribuição.

2.1.1.1. As Despesas Flat descritas no Anexo IV deste Contrato serão pagas por meio dos recursos da Conta de Emissão, diretamente retidos pela Cessionária do Preço de Cessão aos prestadores de serviços ali descritos, e as Despesas Recorrentes serão pagas com recursos do Fundo de Reserva.

2.1.1.2. O Preço de Cessão será devidamente atualizado até a data do seu efetivo pagamento, observada a subscrição e integralização da totalidade dos CRI conforme indicado na Cláusula 2.1.1. acima.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

2.1.1.3. Fica desde já estipulado que o valor correspondente a R$8.340.000,00 (oito milhões, trezentos e quarenta mil reais), relativo ao Preço de Cessão será pago pela Cessionária com a dação em pagamento dos CRI Júnior da Oferta, cuja subscrição e integralização seriam por eles devidos, nos termos das Cláusulas abaixo. Dessa forma, os valores descritos nessa cláusula serão pagos nos termos e prazos previstos no Contrato de Distribuição.

2.1.2. Ficam desde logo estabelecidas como condições de integralização dos CRI as seguintes condições precedentes, que deverão ser cumpridas, em sua integralidade (condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil): ("Condições Precedentes"):

(i) comprovação do protocolo deste Contrato no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e do protocolo para registro nos demais cartórios de registro de títulos e documentos competentes conforme circunscrições das sedes das Partes;

(ii) depósito das CCI na B3, em nome da Securitizadora;

(iii) devida formalização dos Documentos da Oferta exigíveis para o pagamento do Preço de Cessão, quais sejam, este Contrato, o Contrato de Distribuição, o Termo de Securitização, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e obtenção de eventuais aprovações societárias necessárias para tanto;

(iv) implementação integral de todas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição;

(v) obtenção de todas as aprovações societárias e obtenção de todas as respectivas atas necessárias para a formalização dos Documentos da Oferta pelo Cedente;

(vi) liquidação financeira da Oferta dos respectivos CRI;

(vii) subscrição e integralização da totalidade dos CRI Júnior pelo Cedente proporcional a distribuição parcial dos CRI;

(viii) registro da Oferta dos CRI para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário na B3 (segmento CETIP UTVM);

(ix) recebimento pela Cessionária, com cópia ao Coordenador Líder, da opinião legal emitida pelo assessor legal da operação (legal opinion), atestando, em termos satisfatórios à Cessionária e a seu exclusivo critério, a legalidade, validade,

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

exequibilidade e adequação dos Documentos da Oferta em relação às normas aplicáveis, a consistência das informações fornecidas pelas Partes, com base nas informações apresentadas, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Oferta e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação;

(x) conclusão do processo de *due diligence* jurídica, em termos satisfatórios, a exclusivo critério do Coordenador Líder e de seu assessor legal, conforme padrão usualmente utilizado em operações deste tipo;

(xi) conclusão do processo de auditoria financeira, em relação aos Créditos Imobiliários, em termos satisfatórios para o Coordenador Líder e para seu assessor legal;

(xii) não imposição de exigências pela B3, pela ANBIMA e/ou pela CVM que torne a Emissão e Oferta dos CRI impossível ou inviável; e

(xiii) não ocorrência de qualquer descumprimento de obrigações pelo Cedente no âmbito dos Documentos da Oferta, conforme sejam devidas.

2.2. Sem prejuízo do atendimento das Condições Precedentes, o pagamento do Preço de Cessão pela Cessionária ficará condicionado ao recebimento pela Cessionária dos recursos advindos das integralizações dos CRI, respeitada as retenções acima descritas, sendo que no caso de integralização parcial dos CRI a Cessionária pagará o Preço de Cessão proporcionalmente aos CRI efetivamente integralizados, montante mínimo de colocação dos CRI, no valor de R$15.000.000,00 (quinze milhões de reais)("Montante Mínimo"), a partir do qual será permitida a distribuição parcial ("Distribuição Parcial")

2.2.1. Em caso de Distribuição Parcial, as Partes deverão celebrar aditamento ao presente Contrato para atualizar a relação de Créditos Imobiliários cedidos descritos no Anexo I deste Contrato.

2.3. Será constituído, na Conta da Emissão, com os recursos da integralização dos CRI, mediante retenção de parte do Preço de Cessão, um fundo de reserva no valor correspondente a 3 (três) parcelas de amortização e remuneração dos CRI previstos para recebimento em cada mês de referência ("Mês de Referência") conforme tabela abaixo ("Fundo de Reserva"), que será destinado (i) ao pagamento da parcela da amortização e dos juros remuneratórios dos CRI em caso de insuficiência dos Créditos Imobiliários para pagamento dos CRI Sênior, conforme cláusulas 2.4.2 e 2.5.1 do Termo de Securitização, bem como (ii) para o pagamento de quaisquer outras despesas do Patrimônio Separado.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

2.3.1. Caso no mês de referência seja verificado que o valor do Fundo de Reserva não corresponde ao valor de referência da Cláusula 2.2. acima, o Fundo de Reserva será recomposto automaticamente com os recursos excedentes do pagamento dos Créditos Imobiliários conforme a "cascata de pagamentos" prevista abaixo ("Cascata de Pagamentos"):

(i) Pagamento das Despesas incorridas e não pagas dos CRI;

(ii) Pagamento dos juros capitalizados e demais valores em mora referentes aos CRI Sênior;

(iii) Pagamento dos juros referentes aos CRI Sênior vincendos no respectivo mês do pagamento;

(iv) Pagamento da amortização do valor nominal atualizado dos CRI Sênior, relativa ao respectivo mês de pagamento;

(v) Retenção do Fundo de Reserva, se necessário;

(vi) Recomposição do Fundo de Reserva, se necessário;

(vii) Pagamento dos juros capitalizados e demais valores em mora referentes aos CRI Mezanino;

(viii) Pagamento dos juros referentes aos CRI Mezanino vincendos no respectivo mês do pagamento;

(ix) Pagamento da amortização do valor nominal atualizado dos CRI Mezanino, relativa ao respectivo mês de pagamento;

(x) Pagamento dos juros capitalizados e demais valores em mora referentes aos CRI Júnior;

(xi) Pagamento dos juros referentes aos CRI Júnior vincendos no respectivo mês do pagamento;

(xii) Pagamento da amortização do valor nominal atualizado dos CRI Júnior, relativa ao respectivo mês de pagamento;

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

(xiii) Pagamento aos CRI Sênior, dos CRI Mezanino e CRI Júnior de eventual Amortização Extraordinária, respeitada a proporção entre as séries; e

(xiv) Pagamento do Prêmio de Subordinação (conforme abaixo definido).

2.3.2. Caso o saldo do Fundo de Reserva seja insuficiente para o pagamento de qualquer despesa da Oferta, a Emissora poderá utilizar os recursos da arrecadação dos Créditos Imobiliários para o pagamento destas despesas, sendo certo que caso estes valores não sejam suficientes, conforme estabelecido no Contrato de Cessão, estes valores deverão ser arcados pelos Investidores mediante aporte no Patrimônio Separado conforme na forma da alínea "a" do inciso IV do artigo 25 da Resolução CVM 60 e do artigo 30 da Lei nº14.430/22e/ou com recursos eventualmente existentes os Patrimônio Separado.

2.3.2.1. Serão pagas pelo Fundo de Reserva as seguintes despesas:

a) as despesas decorrentes da adoção e manutenção, direta ou indireta, de procedimentos judiciais e extrajudiciais necessários à defesa dos direitos, interesses e prerrogativas da Cessionária e dos titulares dos CRI que vierem a ocorrer ao longo da Oferta, incluindo, mas não se limitando a quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de titulares de CRI, o que inclusive ocasionará a contratação de advogados para elaboração dos instrumentos mencionados, bem como a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Cessionária e/ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades conforme melhor indicado no Termo de Securitização, documento que o Cedente declara desde logo conhecer e estar de acordo com seu inteiro teor, assumindo integralmente o pagamento das despesas nele inseridas caso o Fundo de Reserva não seja suficiente para tanto;

b) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, contadores, auditores, técnicos ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o patrimônio separado ou, ainda, realização do patrimônio separado;

c) as despesas com a publicação de atos societários da Cessionária que sejam necessárias para a realização de assembleias gerais de titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;

d) as despesas decorrentes da contratação de auditor independentes, contador, profissionais que realizem a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado na periodicidade exigida pela legislação em vigor do Patrimônio Separado, e

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

quaisquer prestadores de serviços, contratados em decorrência da instituição do regime fiduciário e no âmbito da Oferta;

e) as despesas com gestão, cobrança, realização, administração, custódia e escrituração, registros em cartórios competentes ou na B3, incluindo, mas não se limitando: a remuneração dos prestadores de serviços, despesas cartorárias com autenticações, reconhecimentos de firma, emissões de certidões, registros de atos em cartórios, cópias, impressões e expedições de documentos, publicações de relatórios e informações periódicas, leiloeiros, comissões de corretoras imobiliárias, demais correspondências, emolumentos, despesas havidas com empresas especializadas em cobrança, decorrentes da administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado;

f) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais, decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;

g) quaisquer despesas com prestadores de serviços da Oferta, presentes e futuros, bem como eventuais tributos aplicáveis às referidas remunerações, que sejam imputados por lei ou normas à Cessionária e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Cessionária, das obrigações assumidas no Termo de Securitização;

h) as eventuais despesas "por hora homem de trabalho" oriundas de remuneração devida à Cessionária e/ou ao Agente Fiduciário, nas hipóteses em que ocorra renegociação ou reestruturação da Oferta, conforme melhor indicado nas cláusulas 2.10.1 e 7.5 do Termo de Securitização, acompanhamento de *covenants* financeiros ou ainda da classificação de risco da emissão de CRI, conforme aplicável; e

i) quaisquer outros honorários, custos e despesas relacionados à Oferta e/ou previstos no Termo de Securitização, inclusive em decorrência de alterações da norma de CRI.

2.3.3. Se no Mês de Referência após atendimento da Cascata de Pagamentos for verificado excedente de recurso dos Créditos Imobiliários, esse excedente será destinado ao pagamento dos CRI Júnior a título de prêmio ("Prêmio de Subordinação").

2.3.3.1. Se no Mês de Referência houver excedente de recursos do Fundo de Reserva observado o disposto na Cláusula 2.3.3. acima, os recursos excedentes também serão considerados como Prêmio de Subordinação.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

CLÁUSULA TERCEIRA – FORMALIZAÇÃO DA CESSÃO

3.1. A formalização da presente cessão de créditos ocorrerá via B3, sem financeiro, por meio de transferência de titularidade das CCI, uma vez que as CCI representativas dos Créditos Imobiliários já foram emitidas, na forma escritural, com garantia real e encontram-se na posição do Cedente conforme restou verificado por Empresa de Auditoria independente contratada pela Cessionária, com o que o Cedente desde logo concorda e autoriza que sejam realizados todos os procedimentos necessários à referida transferência.

3.2. Fica desde logo ajustado que todas as despesas verificadas com registro, custódia, averbação e transferência das CCI para a posição da Cessionária, correrão por conta exclusiva do Cedente, sendo certo que eventuais despesas que possam ocorrer após a efetiva transferência das CCI para a Cessionária ficarão sob responsabilidade do Patrimônio Separado na forma estabelecida na cláusula 2.10.1. do Termo de Securitização. . Na falta de recursos do Patrimônio Separado, os pagamentos correrão por conta exclusiva do Cedente, com transferência do valor correspondente para a Conta da Emissão em até 3 (três) dias úteis da notificação da falta de recursos.

3.3. É facultado à Cessionária requerer ao Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente a averbação deste instrumento junto à matrícula dos imóveis alienados fiduciariamente conforme previsto nos Contratos Imobiliários, sendo certo que o exercício desta faculdade não implica na renúncia da Cessionária quanto à modalidade de cessão dos créditos somente via B3, sendo certo que eventuais custos relacionados a averbação caberão ao Patrimônio Separado.

CLÁUSULA QUARTA – DECLARAÇÕES E POLÍTICA DE RESPEITO ÀS LEIS ANTISSUBORNO, ANTICORRUPÇÃO E DA POLÍTICA DE RESPONSABILIDADE SOCIOAMBIENTAL

4.1. Declarações de Parte a Parte. Cada uma das Partes declara e garante às outras que:

a) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato de Cessão, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações previstas, e cumprir com todas as obrigações ora assumidas;

b) que este Contrato de Cessão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, eficaz, vinculante e exequível;

c) a celebração deste instrumento e o cumprimento das obrigações nele assumidas (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada; e (iii) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza a que esteja vinculada que não tenha sido obtida;

d) os representantes legais ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assinar este instrumento;

e) a celebração deste instrumento, bem como o cumprimento das obrigações aqui estabelecidas: não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial; (i) de quaisquer contratos ou instrumentos dos quais a Parte, suas controladas ou coligadas, diretas ou indiretas, ou outras sociedades sob controle comum, sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, bens ou direitos de propriedade; ou (ii) de qualquer norma legal ou regulamentar a que a Parte, suas controladas ou coligadas, diretas ou indiretas, ou outras sociedades sob controle comum ou qualquer bem ou direito de propriedade estejam submetidos;

f) está apta a cumprir as obrigações previstas neste instrumento e agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;

g) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente instrumento, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;

h) as discussões sobre o objeto deste instrumento foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

i) é sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este e/ou outros relacionados;

j) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste instrumento e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistida por advogados durante toda a referida negociação; e

k) têm conhecimento, e estão de acordo que os Créditos Imobiliários representados pelas CCI originados nos Contratos Imobiliários serão vinculados à Oferta.

4.2. O Cedente declara, em relação aos Créditos Imobiliários por eles cedidos, e em relação aos respectivos Imóveis garantidos por Alienação Fiduciária nos termos dos Contratos Imobiliários, que:

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

a) não se encontra impedido de realizar a cessão de créditos, a qual inclui, de forma integral, todos os direitos, ações, prerrogativas e garantias dos Créditos Imobiliários;

b) os Contratos Imobiliários consubstanciam relações contratuais regularmente constituídas, válidas e eficazes, nos termos dos artigos art. 5º e 24 da Lei 9.514, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores neles indicados;

c) responsabiliza-se pela existência, validade, licitude, legalidade, veracidade, legitimidade, regularidade e eficácia e exequibilidade dos Créditos Imobiliários;

d) compromete-se a fornecer à Cessionária, em tempo hábil, todo e qualquer documento e informação corretos, completos, precisos, necessários, solicitados pela Cessionária, desde que razoável, para a elaboração da análise financeira e jurídica da presente Oferta e para atendimento das normas aplicáveis à Oferta;

e) foi diligente na verificação e não foi citado, até a presente data, da existência de procedimentos administrativos, ações judiciais ou procedimentos arbitrais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, que afetem ou possam vir a afetar os Imóveis e/ou os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente instrumento;

f) os Imóveis e os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, dívidas, gravames ou restrições de natureza pessoal ou real, exceto a Alienação Fiduciária constituída nos próprios Contratos Imobiliários, não sendo do conhecimento do Cedente a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito do Cedente de celebrar o presente Contrato de Cessão e/ou de realizar a cessão de créditos;

g) providenciará a transferência da apólice do(s) seguro(s) contratado(s) pelo(s) Devedor(es) nos termos dos Contratos Imobiliários, no que se refere aos seguros contra Morte e Invalidez Permanente ("MIP") e Danos Físicos aos Imóveis ("DFI"), na forma determinada no art. 5º da Lei 9.514 para a Cessionária, bem como a transferir quaisquer sinistros que venham a ser recebidos para a Cessionária e devendo atualizá-la anualmente a fim de manter sua vigência até a Data de Vencimento dos CRI;

h) conhece os Critérios de Elegibilidade de créditos adotados pela Cessionária conforme Anexo II, declarando adicionalmente à aferição da Empresa de Auditoria, conforme definida no Termo de Securitização, que os Créditos Imobiliários objeto da presente cessão atendem plenamente a estes critérios, tendo observado os mesmos critérios na aquisição dos Créditos Imobiliários que não foram por eles diretamente originados;

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

i) é legítimo e único titular dos Créditos Imobiliários ora cedidos, bem como se responsabiliza pela correta constituição, existência e validade dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições enunciadas no Anexo I;

j) observa a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, para que (i) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (ii) os trabalhadores do Cedente estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (iii) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; (iv) cumpra a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas; (v) detenha todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; e (vi) tenha todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável;

k) a cessão de créditos (a) não caracteriza fraude contra credores, conforme prevista nos artigos 158 a 165 do Código Civil; (b) não caracteriza fraude de execução, na hipótese do artigo 792 do Código de Processo Civil e/ou do artigo 185, caput, do Código Tributário Nacional; e (c) não caracteriza fraude falimentar;

l) não tem conhecimento da existência de processos ambientais, de desapropriação, servidão ou demarcação de terras direta ou indiretamente envolvendo os Imóveis;

m) não estão se utilizando do presente Contrato de Cessão, tampouco da Oferta, para ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998 ("Lei nº 9.613/98") e Resolução CVM nº 50, de 31 de agosto de 2021 ("Resolução 50"), para o que se comprometem a prestar as declarações que se fizerem necessárias para atendimento do disposto na Resolução 50;

n) responsabiliza-se pelas informações prestadas, existência, validade, eficácia, licitude, legalidade e exequibilidade dos Créditos Imobiliários;

o) cumpre as leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação (inclusive o Normativo SARB n.º 14, de 28 de agosto de 2004 da Febraban) e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, desde que aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais,

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;

p) é fundo de investimento devidamente constituído e em funcionamento, com gestão ativa e discricionária do seu respectivo administrador e gestor, o qual tem poderes para prestação das declarações, garantias e obrigações previstas nos Documentos da Oferta, independentemente da realização de assembleia de cotistas; e

q) não viola qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, relativos à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando à Legislação Anticorrupção.

4.3. As Partes não deverão praticar, autorizar ou permitir qualquer ação que possa causar às partes e/ou à(s) afiliada(s) das partes violação a qualquer lei ou regulamento antissuborno. Esta obrigação aplica-se especialmente a pagamentos ilegítimos a funcionários públicos, representantes e membros de Autoridades Governamentais ou seus associados, familiares ou amigos próximos. Cada parte concorda que não irá fornecer, oferecer ou concordar em fornecer a nenhum colaborador, representante ou terceiro agindo em nome da outra parte, ou aceitar ou concordar em aceitar de nenhum colaborador, representante ou terceiro agindo em nome da outra parte, nenhum presente ou benefício, seja de natureza financeira ou outra, cujo recebedor não esteja legalmente autorizado no que tange à negociação, conclusão ou execução do presente contrato. As Partes deverão notificar imediatamente uma à outra se tiverem conhecimento ou suspeitas específicas de qualquer corrupção referente à negociação, conclusão ou execução do contrato principal, sob pena de rescisão imediata do contrato principal.

4.4. As Partes obrigam-se a cumprir todas as disposições contratuais que lhe dizem respeito, bem como as disposições legais relacionadas às atividades econômicas que realizam, em especial, mas sem se limitar a elas: (i) a não utilizar mão-de-obra infantil no exercício de suas atividades, nos termos do inciso XXXIII do art. 7º da Constituição da República vigente; (ii) a não submeter seus empregados a condições precárias, degradantes ou análogas à de escravo; (iii) a obedecer aos limites diários de jornada de trabalho legalmente previstos, concedendo todos os intervalos devidos na forma da legislação trabalhista; (iv) a obter e manter válidas todas as licenças e condições sanitárias e ambientais exigíveis por lei e por todos e quaisquer órgãos públicos competentes para o exercício de suas atividades; (v) a efetuar pontualmente o pagamento de todos os tributos e contribuições previdenciárias; (vi) a observar as normas ambientais e de saúde e medicina do trabalho; (vii) a envidar os seus melhores esforços para que as obrigações acima referidas também sejam observadas pelos seus fornecedores de insumos e serviços, subcontratados e por todos aqueles com quem mantêm relação no exercício de sua atividade econômica; (viii) a cumprir todas as obrigações trabalhistas relacionadas aos seus empregados, tais como, exemplificativamente, pagamento de salários, férias acrescidas de 1/3, vale-transporte,

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

FGTS, 13º salário, entre outras, nos termos da legislação trabalhista e convenção coletiva de trabalho aplicável à categoria profissional de seus empregados. Sem prejuízo das demais disposições da lei e deste instrumento, o descumprimento, pela parte infratora, das obrigações aqui relacionadas, dará à parte lesada o direito de suspender os pagamentos ou mesmo de extinguir o presente contrato, independentemente de qualquer formalidade, sem prejuízo do direito da parte lesada de receber a devida indenização pelas perdas e danos que vier a suportar, bem como de exigir a aplicação das penalidades contratualmente previstas.

4.5. As Partes se obrigam a observar e a fazer com que seus fornecedores, colaboradores e subcontratados observem o mais alto padrão de ética e integridade, cumprindo estritamente as normas contra fraude, corrupção, desonestidade, lavagem de dinheiro e financiamento ao terrorismo estabelecidas na Lei Anticorrupção Brasileira nº 12.846/2013, Decreto nº 11.129/2022, na Circular nº 3.461 do Banco Central do Brasil, no *US Foreing Corrupt Practices Act* ("FCPA"), Sarbanes-Oxley Act ("SOx") e o *UK Bribery Act 2010* ("UKBA"). ("Legislação Anticorrupção")

4.5.1. Para os propósitos desta cláusula, definem-se os seguintes termos: (i) "pessoa pública": qualquer agente público de qualquer instância governamental (seja Federal, Estadual ou Municipal), que desempenhe no Brasil ou em País, território ou dependência estrangeira, cargo, emprego ou função pública relevante em qualquer órgão, departamento, agência, empresa pública ou sociedade de economia mista, ou em quaisquer outras pessoas jurídicas instituídas por Lei, ou organizações públicas internacionais, bem como qualquer pessoa atuando no exercício de suas funções oficiais ou em nome de qualquer governo, entidade governamental ou organização pública internacional, partidos oficiais, ou, ainda, em nome de qualquer candidato a cargo político; (ii) "prática fraudulenta": falsificação ou omissão de fatos, com objetivo de influenciar a execução do Contrato de Patrocínio, evitando, inclusive, o cumprimento de uma ou mais obrigações contratuais; (iii) "prática de corrupção": oferta, promessa, autorização ou pagamento de qualquer "item de valor" a "pessoa pública", visando influenciá-la ou induzi-la para reter ou obter negócios ou qualquer outro tipo de vantagem que influencie na execução do Contrato; (iv) "item de valor": considera-se "item de valor", para fins desta cláusula e conforme determinado no item (iii) acima, independente do montante envolvido: (a) valores em espécie e/ou ações; (b) entretenimento e/ou refeições; (c) descontos na aquisição de produtos; (d) reembolso de viagens ou outras despesas; (e) presentes ou compras e suas variantes; (f) doações ou contribuições a entidades públicas ou privadas; e (g) favores pessoais ou contratações de familiares; (v) "ato lesivo": considera-se "ato lesivo": (a) prometer, oferecer, dar, direta ou indiretamente, vantagem indevida a "pessoa pública"; (b) financiar, custear ou patrocinar a prática de atos ilícitos; e (c) frustrar e fraudar, mediante ajuste, combinação ou qualquer outro expediente, o procedimento licitatório, infringido os incisos e as alíneas do artigo 5º da Legislação Anticorrupção.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

4.5.2. A constatação por qualquer uma das Partes, a seu exclusivo critério, do envolvimento da outra Parte em qualquer prática que viole o descrito na Legislação Anticorrupção, normas administrativas do Conselho Monetário Nacional, FCPA, UKBA ou SOx direta ou indiretamente, poderá resultar, a exclusivo critério da Parte que verificou a violação, na rescisão imediata de todos os contratos havidos entre as partes.

4.5.3. Além das penalidades civis e criminais previstas em lei, na hipótese de rescisão contemplada no item anterior, deverá a Parte infratora reembolsar a outra Parte por eventuais multas incorridas por esta e/ou qualquer empresa de seu grupo econômico e/ou qualquer executivo de seu grupo econômico, em razão da prática adotada pela Parte infratora, sem prejuízo do ressarcimento das demais perdas e danos, incluindo danos indiretos, incorridos pela Parte que verificou a infração e/ou qualquer empresa de seu grupo econômico e/ou qualquer executivo de seu grupo econômico, bem como de exigir a aplicação das penalidades contratualmente previstas, tudo condicionado à efetiva comprovação do dano e/ou prejuízo financeiro suportado.

CLÁUSULA QUINTA – OBRIGAÇÕES DO CEDENTE

5.1. Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas pela legislação e neste Contrato de Cessão, o Cedente obriga-se a:

a) cumprir tempestivamente todas as suas obrigações decorrentes dos Termos de Cessão a e demais Documentos da Oferta;

b) tomar todas as providências para manter os Créditos Imobiliários existentes, válidos, suficientes e exequíveis;

c) manter válidas e eficazes todas as declarações contidas neste Contrato de Cessão, nos demais Documentos da Oferta, e a manter a Cessionária informada de qualquer ato ou fato que possa afetar a validade de qualquer das referidas declarações, especialmente nos que diz respeito ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, adotando as medidas cabíveis para sanar ou evitar a invalidade da declaração;

d) encaminhar, em até 5 (cinco) Dias Úteis do conhecimento, à Cessionária qualquer fato que tome conhecimento que possa afetar adversamente os Créditos Imobiliários ou sua capacidade de cumprir com suas obrigações, nos termos previstos nos Documentos da Oferta;

e) efetuar, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, os respectivos lançamentos contábeis correspondentes à cessão irrevogável e irretratável dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI à Cessionária;

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

f) informar à Cessionária, com cópia ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis do conhecimento, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar ou alterar os Documentos da Oferta, especialmente no que diz respeito a existência e/ou ao adimplemento dos Créditos Imobiliários e a correspondente garantia fiduciária;

g) defender de forma tempestiva e eficaz qualquer ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar ou alterar os Contratos Imobiliários que venha a reduzir o valor dos Créditos Imobiliários;

h) não realizar qualquer alteração ou modificação dos Contratos Imobiliários e das CCI, não incorrer em qualquer ato ou renúncia ao exercício de direito, previsto em quaisquer Documentos da Oferta, que venha a afetar negativamente os Créditos Imobiliários ou a cobrança de qualquer outro direito de titularidade da Cessionária previsto neste Contrato de Cessão ou em qualquer dos Documentos da Oferta;

i) não autorizar a compensação de qualquer crédito que os Devedores tenham com o Cedente, a qualquer título e a qualquer tempo;

j) notificar, imediatamente, à Cessionária com cópia ao Agente Fiduciário, a ocorrência de quaisquer citações, multas ou notificações emitidas pelas autoridades públicas relacionadas aos Imóveis que afetem os Créditos Imobiliários, que lhe tenham sido enviadas diretamente ou encaminhadas, descrevendo o seu conteúdo;

k) transferir as apólices de seguro DFI e MIP para a Cessionária;

l) transferir qualquer valor recebido referente a eventos de sinistro nos Imóveis ou qualquer valor recebido a título de indenização, após a assinatura do presente Contrato de Cessão, para a Conta da Emissão em até 05 (cinco) Dias Úteis subsequente à data em que tais recursos forem recebidos pelo Cedente sob pena de pagamento de uma multa de 2% (dois por cento) sobre referido valor, acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês ou fração, corrigido pelo IPCA, até a transferência de tais recursos para a Conta da Emissão;

m) transferir qualquer valor porventura recebido referente aos Créditos Imobiliários após a assinatura do presente Contrato de Cessão, para a Conta da Emissão em até 05 (cinco) Dias Úteis subsequente à data em que tais recursos forem recebidos pelo Cedente sob pena de pagamento de uma multa de 2% (dois por cento) sobre referido valor, acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês ou fração, corrigido pelo IPCA, até a transferência de tais recursos para a Conta da Emissão; e

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

n) apresentar à Cessionária e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI quaisquer documentos que venham a ser solicitados para o atendimento de demandas legais ou regulatórias relativas à emissão dos CRI, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva solicitação.

5.2. A partir da data de assinatura deste Contrato de Cessão, o Cedente obriga-se a indenizar e manter a Cessionária isenta de responsabilidades contra quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos de qualquer natureza direta ou indiretamente sofridos pela Cessionária, originados de ou relacionados: a (i) existência, validade, eficácia e exigibilidade da integralidade dos Créditos Imobiliários e/ou das garantias fiduciárias constituídas sobre os Imóveis, desde que devidamente comprovada o dolo ou a culpa da Cedente quanto aos vícios eventualmente identificados; (ii) falsidade contida nas declarações e garantias prestadas pelo Cedente; (iii) ação ou omissão dolosa ou culposa do Cedente, desde que devidamente comprovada e que possa diretamente influenciar no objeto do presente Contrato; ou (iv) quaisquer condenações judiciais ou administrativas que venham a ser promovidos por terceiros para discutir os Créditos Imobiliários, os Imóveis, os Contratos Imobiliários, os Documentos da Oferta, fundamentados em relação de consumo ou não, desde que, judicial e/ou administrativamente, fique comprovada o dolo ou a culpa da Cedente e que sejam diretamente ligados ao objeto deste Contrato ("Eventos de Multa Indenizatória").

5.2.1. Na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, o Cedente se obriga, desde logo, exclusivamente em relação aos Créditos Imobiliários que deram causa à Multa Indenizatória, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar à Cessionária uma multa, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, cujo valor será equivalente ao valor dos respectivos Créditos Imobiliários ainda não pagos, devidamente atualizados monetariamente desde a última data de atualização até a data do pagamento da Multa Indenizatória, de forma *pro-rata-temporis,* trazidos a valor presente pela taxa dos Créditos Imobiliários acrescida de eventuais despesas a eles atreladas (e.g.: custos com advogados, custos processuais, sucumbência, etc.) ("Multa Indenizatória").

5.2.2. O pagamento da respectiva Multa Indenizatória deverá ser realizado em até 05 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de simples comunicação por escrito encaminhada pela Cessionária ao Cedente, identificando a ocorrência do fato, sob pena de sobre suas obrigações incidir multa moratória de 2% (dois por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*.

5.2.3. O Cedente desde já reconhecem como líquido e certo, para os fins do artigo 784 do Código de Processo Civil, o valor da Multa Indenizatória, calculado na forma prevista na Cláusula 5.2.1, acima.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

CLÁUSULA SEXTA – ADMINISTRAÇÃO E COBRANÇA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DO PATRIMÔNIO SEPARADO

6.1. Em decorrência da presente cessão de créditos, a partir da data de celebração deste instrumento, a Cessionária fica investida na qualidade de única e legítima titular dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, e por consequência, a única e legítima responsável pela administração e cobrança dos Créditos Imobiliários objeto da cessão, sendo que todos e quaisquer recursos oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários, no todo ou em parte, conforme previsto neste instrumento, inclusive decorrentes de pagamento antecipado ou rescisão antecipada, serão devidos integralmente e pagos pelos Devedores diretamente à Cessionária.

6.1.1. Para fins de assunção das atividades de administração e cobrança dos Créditos Imobiliários pela Cessionária, o Cedente se obriga a entregar a Cessionária os documentos relacionados no Anexo III, bem como quaisquer outros documentos e/ou informações relacionados aos Créditos Imobiliários, aos correspondentes Contratos Imobiliários e Devedores.

6.1.2. Os procedimentos de administração e cobrança dos Créditos Imobiliários que serão adotados pela Cessionária serão os descritos na Cláusula 4.4. do Termo de Securitização.

6.2. Todos os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários oriundos dos Contratos Imobiliários efetuados pelos Devedores serão diretamente creditados na Conta da Emissão, de titularidade da Cessionária, sendo vedado ao Cedente receber diretamente quaisquer valores pagos pelos Devedores ou por quaisquer outros terceiros vinculados aos Créditos Imobiliários.

6.2.1. O Cedente obriga-se a transferir à Conta da Emissão quaisquer valores por eles recebidos de forma diversa à prevista na Cláusula 6.2 acima, relativos aos Créditos Imobiliários, no prazo máximo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados de seu recebimento, sob pena de pagamento de uma multa de 2% (dois por cento) sobre referido valor, acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês ou fração, corrigido pelo IPCA, até a transferência de tais recursos para a Conta da Emissão.

6.2.2. A Conta da Emissão encontra-se integralmente abrangida pelo regime fiduciário de que trata a Lei 9.514, indicada no Termo de Securitização, e todos os recursos relativos aos Créditos Imobiliários que nela transitarem terão a destinação que lhes for atribuída no Termo de Securitização.

6.3. Eventos de Recompra Compulsória: Observado o disposto nas cláusulas 6.3 e seguintes abaixo, a Cedente poderá ser obrigadas a realizar a Recompra Compulsória da

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

totalidade ou de parcela dos Créditos Imobiliários, na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo (cada um, um "Evento de Recompra Compulsória"):

(i) descumprimento pela Cedente de qualquer outra obrigação de substituição dos Créditos Imobiliários ou Recompra Compulsória, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva data em que a obrigação deveria ter sido efetivamente cumprida, independente de notificação e/ou qualquer tipo de comunicação adicional;

(ii) não constituição e aperfeiçoamento da Alienação Fiduciária em até 120 (cento e vinte) dias contadas da celebração deste Contrato;

(iii) se for apurada a falsidade de qualquer declaração, informação ou documento que houver sido firmado, prestado ou entregue por qualquer da Cedente em qualquer dos Documentos da Operação na data em que forem prestados ou celebrados, sendo certo que não serão de responsabilidade da Cedente as hipóteses em que a falsificação for objeto de ação de terceiros e que a Cedente não participou direta ou indiretamente para a confecção da idoneidade documental, sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.3.1 abaixo;

(iv) a inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários seja reconhecida em primeira instância, no todo ou em parte, sob qualquer fundamento, inclusive com base na invalidação, nulificação, anulação, declaração de ineficácia, resolução, rescisão, resilição, denúncia ou revisão, total ou parcial, dos Contratos Imobiliários, ainda que tal contestação ou reconhecimento esteja fundado em eventos ocorridos após a cessão dos Créditos Imobiliários, ou seja decorrente de falsidade, incorreção, omissão ou incompletude das declarações prestadas na Cláusula 4.1 e 4.2 acima;

(v) caso a Cedente denuncie voluntariamente os Contratos Imobiliários antes de seu término;

(vi) se ocorrer cessão ou transferência, por qualquer da Cedente, sem o consentimento da Cessionária, de seus direitos e obrigações decorrentes dos Contratos Imobiliários e/ou dos demais Documentos da Operação, conforme o caso;

(vii) resolução de quaisquer dos Documentos da Operação;

(viii) ocorrência e/ou realização, pela Cedente, de qualquer ato lesivo à Legislação Anticorrupção;

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

(ix) caso a Cedente não realize a transferência dos seguros de MIP e DIF, caso existentes, constituídos no âmbito dos Contratos Imobiliários, em favor do Cessionário em até 30 (trinta) dias contados da assinatura do presente Contrato;

(x) caso a Cedente não cumpra com a obrigação descrita na Cláusula 8.1, de notificar os Devedores acerca da cessão dos Créditos Imobiliários, em até 30 (trinta) dias contados da celebração deste Contrato; e

(xi) ocorrência de sinistro em apólice não endossada ainda que não decorrido o prazo de 30 (trinta) dias, descrito na Cláusula 4.2, g), ou nos Contratos Imobiliários em que não forem constituídos seguros.

6.3.1. Caso seja apurada a falsidade de qualquer declaração, informação ou documento que houver sido firmado, prestado ou entregue pela Cedente em qualquer dos Documentos da Operação na data em que forem prestados ou celebrados em razão de ação de terceiros sem participação direta ou indireta da Cedente, a Cedente ficará obrigada a substituir ou recomprar compulsoriamente os Créditos Imobiliários específicos objeto de tal incorreção nos termos desta Cláusula Sexta.

6.3.2. A ocorrência de quaisquer dos Eventos de Recompra Compulsória deverá ser notificada em até 5 (cinco) Dias Úteis à Cessionária, com cópia ao Agente Fiduciário, pela Cedente.

6.3.3. Na ocorrência dos Eventos de Recompra Compulsória, a Cessionária convocará, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento da ocorrência do fato, uma assembleia especial de Investidores dos CRI que deliberem sobre a eventual realização da Recompra Compulsória, de acordo com o disposto no Termo de Securitização.

6.3.4. A não instalação em segunda convocação da assembleia especial de investidores dos CRI por falta de quórum será interpretada pela Cessionária como uma opção dos Investidores dos CRI em determinar a Recompra Compulsória.

6.3.5. Na hipótese de ocorrência de Eventos de Recompra Compulsória que se enquadrem nos critérios da Cláusula 6.4 abaixo, a Cedente poderá, em 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de envio da notificação por escrito realizada pela Cessionária, substituir os Créditos Imobiliários em que forem identificados eventuais vícios, os quais deverão atender os Critérios de Elegibilidade, bem como apresentar LTV igual ou inferior e saldo devedor e taxa de juros igual ou superior aos dos Créditos Imobiliários substituídos. A Securitizadora deverá se manifestar em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento da lista dos Créditos Imobiliários substitutivos, reiniciando o processo em caso de não aprovação dos novos Créditos Imobiliários, sendo certo que, caso haja uma segunda recusa, a

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Securitizadora deverá convocar uma assembleia especial de Investidores dos CRI, conforme procedimentos estipulados do Termo de Securitização.

6.3.6. No caso dos Eventos de Recompra Compulsória, descritos nos incisos (ii), (iv) e (v) da Cláusula 6.2 e da Cláusula 6.2.1, a Cessionária deverá retroceder o Crédito Imobiliário em que for identificado o vício, no estado em que se encontrar e, a Cedente de referidos Créditos Imobiliários, que, nessa hipótese, realizarão a Recompra Compulsória, e ficarão obrigadas a pagar à Cessionária, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o Valor de Recompra (conforme abaixo definido).

6.3.7. Na hipótese de declaração da Recompra Compulsória, a Cedente ficará obrigada a adquirir os Créditos Imobiliários pelo seguinte preço ("Valor de Recompra"): (i) pelo valor equivalente ao saldo devedor do valor nominal unitário atualizado dos CRI, no caso da recompra da totalidade dos Créditos Imobiliários; e (ii) pelo valor presente do fluxo remanescente descontado à taxa de cessão acrescido da eventual inadimplência de cada Crédito Imobiliário sujeito à Recompra Compulsória, no caso da recompra de Créditos Imobiliários específicos.

6.3.8. Prazo de Recompra Compulsória: A Cedente pagará o Valor de Recompra no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar da data de envio da notificação por escrito realizada pela Cessionária, noticiando da ocorrência do Evento de Recompra Compulsória, mediante o envio de recursos para a Conta da Emissão.

6.3.9. O Valor de Recompra será pago exclusivamente na Conta da Emissão, no prazo e nos termos estabelecidos acima, sob pena de incidência, sobre os valores em atraso, de multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo mesmo índice de reajuste dos Créditos Imobiliários, qual seja, a variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, com cálculo *pro rata die*, se necessário

6.4. Substituição dos Contratos Imobiliários: Os Contratos Imobiliários poderão ser substituídos, desde que atendam aos Critérios de Elegibilidade, a ser verificado pela Empresa de Auditoria, e demais condições estabelecidas neste Contrato, assim como que não seja alterada, para menor, a remuneração dos investidores dos CRI ou o montante total de Créditos Imobiliários vinculados à emissão dos CRI, nem tampouco postergado o cronograma da operação, nas seguintes hipóteses: I – vícios na cessão que possam vir a afetar a cobrança dos Créditos Imobiliários; II – manutenção do nível da retenção de risco assumida pelo Cedente; e/ou III – manutenção do teto de concentração de "cedente" e/ou de "devedor" dos Créditos Imobiliários durante a duração dos CRI.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

6.4.1. Para que o Cedente possa concretizar tal substituição do Contrato Imobiliário, o Cedente deverá ceder à Cessionária direitos creditórios imobiliários decorrentes de novo Contrato Imobiliário ("Novo Contrato Imobiliário").

6.4.2. A substituição aqui prevista somente poderá ocorrer, desde que observe que o Novo Contrato Imobiliário atenda, de forma integral e cumulativa, as seguintes condições: (i) o Novo Contrato Imobiliário deverá observar as condições mínimas estabelecidas no artigo 5º da Lei 9.514; (ii) os pagamentos dos Créditos Imobiliários decorrentes do Novo Contrato Imobiliário deverão estar garantidos individualmente por alienação fiduciária de imóvel(is), nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514; (iii) a CCI relacionada ao respectivo Novo Contrato Imobiliário, emitida nos termos do Novo Contrato Imobiliário, deverá encontrar-se na posição do Cedente na B3 e estar registrada em Instituição Custodiante registrada na CVM ou em entidade registradora; (iv) o Novo Contrato Imobiliário deverá atender todos os Critérios de Elegibilidade.

6.4.3. Prevalência da Obrigação de Recompra Compulsória: A obrigação de Recompra Compulsória prevista nas Cláusulas acima configura-se um negócio aleatório, nos termos dos artigos 458 e seguintes do Código Civil, de modo que a respectiva Cedente se obrigou de forma definitiva, irrevogável e irretratável a pagar à Cessionária o Valor de Recompra, na ocorrência da Recompra Compulsória, independentemente do estado em que os Créditos Imobiliários se encontrarem, ou mesmo de sua existência, validade, eficácia ou exigibilidade quando da Recompra Compulsória.

6.4.4. Fica, desde já, certo e ajustado entre as Partes, que, para todos os fins de direito, apuração do saldo devedor atualizado a fim de apurar o Valor de Recompra será realizado pela Cessionária, observado ainda que o Valor de Recompra, incorporará eventuais Encargos Moratórios.

6.5. Aquisição Facultativa. A Cedente poderá, em qualquer momento, recomprar a totalidade ou parcialidade os Créditos Imobiliários cedidos por ela, no estado em que se encontrarem ("Aquisição Facultativa"), pelo Valor de Aquisição descrito abaixo, na efetiva data da Aquisição Facultativa. O Cedente deverá notificar a Emissora quanto à sua decisão de realizar a Aquisição Facultativa com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da data pretendida para seu exercício, informando a data do respectivo pagamento.

6.5.1. Na ocorrência da Aquisição Facultativa, o Cedente ficará obrigadas a adquirir os Créditos Imobiliários pelo seguinte preço ("Valor de Aquisição"): (i) pelo valor equivalente ao saldo devedor do valor nominal unitário atualizado dos CRI, no caso da recompra da totalidade dos Créditos Imobiliários; e (ii) pelo valor presente do fluxo remanescente descontado à taxa de cessão acrescido da eventual inadimplência de cada Crédito Imobiliário sujeito à Aquisição Facultativa, no caso da recompra de Créditos Imobiliários específicos.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

CLÁUSULA SÉTIMA – COMUNICAÇÕES

7.1. Todos os documentos e as comunicações, sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer Parte nos termos deste Contrato de Cessão, deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Se para Cedente
FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO IMOBILIÁRIO Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, São Paulo – SP
CEP 01311-200
At.: Maria Clara Evangelista De Podestà
Telefone: (62) 3414-7645
E-mail: gestao@blueasset.com.br

Se para a Cessionária
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.
Rua Bandeira Paulista, nº 600, Conjunto 44, Sala 01, Itaim Bibi
CEP 04532-001 – São Paulo – SP
At: Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa
Telefone: (11) 4115-8700
E-mail: ri@grupotravessia.com e vinicius.stopa@grupotravessia.com

7.1.1. Todas as comunicações decorrentes deste Contrato de Cessão serão consideradas eficazes quando entregues pessoalmente à pessoa a ser notificada, mediante protocolo ou "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações poderão ser feitas, ainda, por correio eletrônico, hipótese em que serão consideradas recebidas na data de seu envio, comprovado por recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente, do qual deverá constar informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação.

CLÁUSULA OITAVA - DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. Nos termos do artigo 290 do Código Civil, ajustam as Partes a obrigação do Cedente de notificar os Devedores em até 30 (trinta) dias, por meio da inclusão, nos respectivos boletos bancários de cobrança dos Créditos Imobiliários, da seguinte anotação: "*Créditos cedidos em favor da Travessia Securitizadora S.A. pelo FIDC Aberto Blue Crédito Imobiliário*".

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

8.2. Todas as notificações, avisos ou comunicações entre as Partes, serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes neste documento, ou em outro que as Partes venham a indicar, por escrito, sendo que serão consideradas entregues quando recebidas com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, pessoalmente, ou por meio eletrônico no endereço eletrônico indicado nos Documentos da Oferta.

8.3. O presente instrumento começa a vigorar na data de sua assinatura e permanecerá em vigor até a integral liquidação da totalidade dos CRI e cumprimento de todas as obrigações principais e acessórias previstas neste instrumento e nos demais Documentos da Oferta.

8.4. Após a integral quitação dos CRI, com o pagamento de todas as despesas e liquidação do Patrimônio Separado, este instrumento terá atingido sua vigência e será, portanto, resolvido de pleno direito, independentemente de qualquer formalidade. Nesse sentido, se após a referida resolução ainda existirem, por qualquer razão, Créditos Imobiliários remanescentes, estes voltarão automaticamente à situação anterior à da cessão de créditos, com a Cedente como titular de tais Créditos Imobiliários.

8.5. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remição, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos deste instrumento, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste instrumento.

8.6. Os anexos a este instrumento são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre o Contrato e seus anexos prevalecerão as disposições deste instrumento, dado o caráter complementar dos anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste instrumento e dos seus anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

8.7. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Oferta, razão por que nenhum desses documentos deverá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

8.8. As partes desde já concordam que a cessão à terceiros, pela Cessionária, dos Créditos Imobiliários, bem como de seus direitos e obrigações estipulados no presente instrumento, poderá ser realizada sem necessidade de qualquer notificação à Cedente, sendo certo que,

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

nessa hipótese, o eventual cessionário passará a ser credor dos Créditos Imobiliários, bem como titular de todos os direitos e obrigações, principais e acessórios, atribuídos à Cessionária no presente instrumento e demais Documentos da Oferta.

8.9. Este instrumento substitui todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes para os mesmos fins, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

8.10. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

8.11. O presente instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas Cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

8.12. O não exercício por qualquer das partes de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este contrato ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra parte, não constituirá novação, nem prejudicará o seu posterior exercício dos mesmos direitos, a qualquer tempo.

8.13. As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato de Cessão constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 784 e seguintes do Código de Processo Civil.

8.14. O descumprimento por qualquer uma das Partes de qualquer estipulação deste Contrato de Cessão, respeitada as penalidades específicas, acarretará cumulativamente multa de 2% (dois por cento) sobre o Preço de Cessão, acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados de forma *pro rata die*.

8.15. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste instrumento, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

8.16. As partes autorizam, desde já, o Sr. Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente a proceder a todos os registros e averbações decorrentes da presente cessão, sendo certo que a faculdade de averbação deste instrumento junto às matrículas dos imóveis não implica na renúncia da Cessionária quanto ao disposto nos artigos 22 e seguintes da Lei 10.931.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

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

8.18. As Partes reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, desde que com certificação nos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-BRASIL e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001 ("ICP-Brasil"), reconhecendo, portanto, a validade da formalização do presente Aditamento pelos referidos meios.

8.19. As Partes convencionam que, para todos os fins de direito: (i) a data de início da produção de efeitos do presente Contrato será a data indicada como sua data de assinatura, ainda que qualquer das Partes venha a assinar eletronicamente este Contrato em data posterior, por qualquer motivo, hipótese em que tal(is) Parte(s), desde logo, concorda com a retroação dos efeitos deste instrumento para a data aqui mencionada; e (ii) o local de celebração deste Contrato será a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ainda que qualquer signatário se encontre em localidade diversa por ocasião da assinatura eletrônica deste instrumento.

E assim por estarem as partes justas e contratadas, assinam o presente instrumento em formato eletrônico, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

São Paulo, 29 de maio de 2023.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

(Página de Assinaturas do Instrumento Particular de Cessão de Créditos True Sale com Garantia Real e Outras Avenças)

FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Nome: Maria Clara Evangelista De Podestà
Cargo: diretora de gestão

Nome: Luiz Gustavo Mourão Gonçalves
Cargo: diretor de compliance

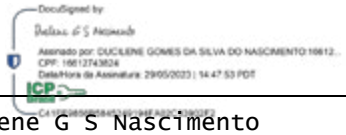
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

Nome: Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa
Cargo: Diretor Presidente

Nome:
Cargo:

TESTEMUNHAS:

Nome: João Almeida Guimarães Neto
CPF: 70043985106



Nome: Ducilene G S Nascimento
CPF: 16612743824

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

ANEXO I

RELAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo, 2 de janeiro de 2023.		
SÉRIE	202301	**NÚMERO**	0003450239/LB B	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**		
CNPJ: 32.402.502/0001-35		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano		
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP
2. DEVEDOR		
Nome/Razão Social: **LANDO BORGES BOTTOSSO**		
CPF/CNPJ: 724.810.301-25		
Endereço: Rua GGC45, nº S/N, Quadra 43 Lote 7, Residencial Goiânia Golfe Clube		
CEP: 74.884-777	Cidade: Goiânia	UF:GO
Nome/Razão Social: **FERNANDA ROSA DE ALMEIDA**		
CPF/CNPJ: 002.126.401-51		
Endereço: Rua GGC45, nº S/N, Quadra 43 Lote 7, Residencial Goiânia Golfe Clube		
CEP: 74.884-777	Cidade: Goiânia	UF: GO

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel e Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230102-03305".*

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 912.813,15 (novecentos e doze mil oitocentos e treze reais e quinze centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	**Endereço**	**Matrícula**	**Valores das Garantias**	**Cartório**
Imóvel	Rua GGC 45, no RELOTEAMENTO denominado RESIDENCIAL GOIÂNIA GOLFE CLUBE	113.657	R$ 1.608.417,83 (um milhões seiscentos e oito mil quatrocentos e dezessete reais e oitenta e três centavos)	REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO DA COMARCA DE GOIÂNIA-GO

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	02 de janeiro de 2023
Data de Vencimento	10 de fevereiro de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 912.813,15 (novecentos e doze mil oitocentos e treze reais e quinze centavos).

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.47% a.m. 19.07% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de março de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel e Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230102-03305*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo, 31 de maio de 2021.		
SÉRIE	202105	**NÚMERO**	2106071936/NCM	**TIPO DE CCI**	**INTEGRAL**

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**		
CNPJ: 32.402.502/0001-35		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano		
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP
2. DEVEDOR		
Nome/Razão Social: **NATALIA CRISTINA MAIA DA SILVA**		
CPF/CNPJ: 314.052.148-05		
Endereço: Alameda das Artemisias, 182, Alphaville		
CEP: 06539-225	Cidade: Santana de Parnaíba	UF: SP
3. TÍTULOS		
É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Contrato de Empréstimo com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças".*		
4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:		
R$ 656.701,77 (Seiscentos e cinquenta e seis mil, setecentos e um reais, e setenta e sete centavos).		

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Avenida Dionysia Alves Barreto, n°. 675, Apartamento n°. 161, localizado no 16° andar do Condominio "Residencial Solenne"	90.971	R$ 1.162.555,57 (Um milhão, cento e sessenta e dois mil, quinhentos e cinquenta e cinco reais, e cinquenta e sete centavos)	Serviço do l° Oficial de Registro de Imóveis de Osasco/SP

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	31 de maio de 2021
Data de Vencimento	10 de junho de 2031
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 656.701,77 (Seiscentos e cinquenta e seis mil, setecentos e um reais, e setenta e sete centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186145
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.65.9186145
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1,08% a.m. / 13,76% a.a.
Encargos Moratórios:	A mora do DEVEDOR no cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas neste instrumento acarretará a responsabilidade pelo pagamento das seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste instrumento e calculada pro rata die, se necessário; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste instrumento e calculados pro rata die, se necessário; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia, que incidirão sobre o Saldo Devedor; d) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor das prestações vencidas e não pagas, atualizado monetariamente; e) despesas com cobrança administrativa e intimação do devedor, inclusive honorários de cobrança e advocatícios; e f) despesas com publicação dos editais do leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, está na base de 5% (cinco por cento) sobre o valor do montante em atraso ou do lance vencedor, se houver, na hipótese de alienação do Imóvel em leilão público extrajudicial.
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de junho de 2021.
Demais Características:	Constantes no "*Contrato de Empréstimo com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.
CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO –	LOCAL E DATA DE EMISSÃO:

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

CCI			São Paulo, 12 de janeiro de 2023.		
SÉRIE	202301	**NÚMERO**	0003628357/LDM	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**		
CNPJ: 32.402.502/0001-35		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano		
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP
2. DEVEDOR		
Nome/Razão Social: **LIDIANE DE MORAIS SOUZA**		
CPF/CNPJ: 290.106.848-06		
Endereço: Rua Professor Adhemar Antônio Prado, nº 207, Jardim Tietê		
CEP: 03.945-010	Cidade: São Paulo	UF: SP
Nome/Razão Social: **ELOI MARTINS NETO**		
CPF/CNPJ: 219.575.778-78		
Endereço: Rua Professor Adhemar Antônio Prado, nº 207, Jardim Tietê		
CEP: 03.945-010	Cidade: São Paulo	UF: SP

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230112-03329"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 224.201,91 (duzentos e vinte quatro mil duzentos e um reais e noventa e um centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rua Professor Adhemar Antônio Prado, lote 16 da quadra 21, do Jardim Tietê,	252.073	R$ 386.066,25 (trezentos e oitenta e seis mil sessenta e seis reais e vinte e cinco centavos)	9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL - SÃO PAULO

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	12 de janeiro de 2023.
Data de Vencimento	10 de fevereiro de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 224.201,91 (duzentos e vinte quatro mil duzentos e um reais e noventa e um centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.47% a.m. 19.07% a.a.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de março de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230112-03329*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 30 de novembro de 2022.		
SÉRIE	202211	**NÚMERO**	0003047211/AFD	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

CNPJ: 32.402.502/0001-35

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano

CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. DEVEDOR

Nome/Razão Social: **ADRIANA FERREIRA DE OLIVEIRA**

CPF/CNPJ: 427.910.301-15

Endereço: Rua Pouso Alto, nº S/N, Quadra 26 Lote 10, Vila Abajá

CEP: 74.550-535	Cidade: Goiânia	UF: GO

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221130-02515".*

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 232.086,14 (duzentos e trinta e dois mil oitenta e seis reais e quatorze centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rua Pouso Alto, na VILA ABAJÁ, SETOR CAMPINAS	58.638	R$ 688.144,90 (seiscentos e oitenta e oito mil cento e quarenta	Cartório do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Goiânia/GO

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

			e quatro reais e noventa centavos)	

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	30 de novembro de 2022.
Data de Vencimento	10 de janeiro de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 232.086,14 (duzentos e trinta e dois mil oitenta e seis reais e quatorze centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.39% a.m. / 18.02% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de fevereiro de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221130-02515*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 10 de novembro de 2022.		
SÉRIE	202211	**NÚMERO**	0002805137/ASR	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**		
CNPJ: 32.402.502/0001-35		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano		
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP
2. DEVEDOR		
Nome/Razão Social: **ADRIANA SOARES RAMOS**		
CPF/CNPJ: 601.649.805-04		

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Endereço: Avenida João Ribeiro, nº 1311, Santo Antônio		
CEP: 49.060-330	Cidade: Aracaju	UF: SE

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221110-02951"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ R$ 115.299,41 (cento e quinze mil duzentos e noventa e nove mil e quarenta e um centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Av. João Ribeiro, nesta Cidade (Aracaju-SE), sob. nº. 1.311	13718	R$ 295.153,98 (duzentos e noventa e cinco mil cento e cinquenta e três reais e noventa e oito centavos)	11º OFÍCIO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DE ARACAJU - 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	10 de novembro de 2022.
Data de Vencimento	10 de dezembro de 2032.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ R$ 115.299,41 (cento e quinze mil duzentos e noventa e nove mil e quarenta e um centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.47% a.m. / 19.07% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de janeiro de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras*

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

	Avenças 20221110-02951".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 29 de setembro de 2022.		
SÉRIE	202209	**NÚMERO**	0002103139/VIC	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**		
CNPJ: 32.402.502/0001-35		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano		
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. DEVEDOR		
Nome/Razão Social: **VASAP INDUSTRIA COMERCIO E DISTRIBUICAO LTDA**		
CPF/CNPJ: 06.271.056/000167		
Endereço: Via Primária 8, nº S/N, Quadra 18 Lote 0 Módulos 1 a 23, Distrito Agroindustrial de Aparecida de Goiânia		
CEP: 74.993430	Cidade: Aparecida de Goiânia	UF: GO

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 2022092902148"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 3.367.031,07 (três milhões trezentos e sessenta e sete mil trinta e um reais e sete centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	MODULO 1-23 da QUADRA 18 do loteamento "DISTRITO AGROINDUSTRIAL DE APARECIDA DE GOIÂNIA-DAIAG"	184.379	R$ 12.720.505,80 (doze milhões setecentos e vinte mil quinhentos e cinco reais e oitenta centavos).	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E TABELIONATO 1º DE NOTAS da comarca de APARECIDA DE GOIÂNIAGO

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	29 de setembro de 2022.
Data de Vencimento	10 de novembro de 2032.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ R$ 115.299,41 (cento e quinze mil duzentos e noventa e nove mil e quarenta e um centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.25% a.m. / 16.08% a.a.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de dezembro de 2022.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 2022092902148*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 08 de dezembro de 2022.		
SÉRIE	202212	**NÚMERO**	0003133820/TSS	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

CNPJ: 32.402.502/0001-35

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano

CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. DEVEDOR

Nome/Razão Social: **TEMIS SEREJO SAUAIA**

CPF/CNPJ: 125.642.733-00

Endereço: Rua Arimatea Cisne, nº 125, Bom Milagre

CEP: 65.010-000	Cidade: São Luís	UF: MA

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221208-03215".*

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 446.409,46 (quatrocentos e quarenta e seis mil quatrocentos e nove reais quarentam e seis centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Avenida do Vale, Quadra 18 lote 21, do Loteamento Boa Vista, no bairro Renascença II, Apartamento nº 202	48.911	R$ 762.503,02 (setecentos e sessenta e dois mil quinhentos e três reais e dois centavos).	1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO LUÍS-MA

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	08 de dezembro de 2022.
Data de Vencimento	10 de janeiro de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 446.409,46 (quatrocentos e quarenta e seis mil quatrocentos e nove reais quarentam e seis centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.47% a.m. 19.07% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de fevereiro de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221208-03215*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 28 de novembro de 2022.		
SÉRIE	202211	**NÚMERO**	0003020951/AIE	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**		
CNPJ: 32.402.502/0001-35		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano		
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP
2. DEVEDOR		
Nome/Razão Social: **AGUABAN - INDUSTRIA E COMERCIO DE BEBIDAS LTDA**		
CPF/CNPJ: 68.624.873/0001-09		
Endereço: Estrada dos Bandeirantes, nº S/N, Lote 01 Pal 44064, Camorim		
CEP: 22.783-111	Cidade: Rio de Janeiro	UF: RJ
Nome/Razão Social: **JOÃO CARLOS ARAGÃO BARRETO**		
CPF/CNPJ: 101.724.077-96		
Endereço: Estrada dos Bandeirantes, nº s/n, Lote 01 Pal 44064, Camorim		
CEP: 22.783-111	Cidade: Rio de Janeiro	UF: RJ

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221128-02340"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 2.630.150,78 (dois milhões seiscentos e trinta mil cento e cinquenta reais e setenta e oito centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	LOTE 01 da Estrada dos Bandeirantes, de 2ª categoria onde existe o prédio nº 9.514, a ser demolido	217.022	R$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais)	Cartório do 9 º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	28 de novembro de 2022.
Data de Vencimento	10 de janeiro de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 2.630.150,78 (dois milhões seiscentos e trinta mil cento e cinquenta reais e setenta e oito centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.4% a.m. / 18.16% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de fevereiro de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221128-02340*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 10 de novembro de 2022.		
SÉRIE	202211	**NÚMERO**	0002801362/AG	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

			D		

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

CNPJ: 32.402.502/0001-35

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano

CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. DEVEDOR

Nome/Razão Social: **ANNE GRAZIELLY DE MELLO**

CPF/CNPJ: 031.989.821-03

Endereço: Rua 190, nº 698, Quadra 36 Lote 6, Jardim Tarumã

CEP: 78.300-000	Cidade: Tangará da Serra	UF: MT

Nome/Razão Social: **VALMIR ALMEIDA DA VISITACAO**

CPF/CNPJ: 902.826.635-68

Endereço: Rua 190, nº 698, Quadra 36 Lote 6, Jardim Tarumã

CEP: 78.303-096	Cidade: Tangará da Serra	UF: MT

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221110-02705".*

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 379.301,32 (trezentos e setenta e nove mil e trezentos e um reais e trinta e três centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Lote Urbano nº 006 (seis), da Quadra nº 36 (trinta e seis) da Quadra do Loteamento denominado " PARQUE TARUMÃ	40.479	R$ 432.308,95 (quatrocentos e trinta e dois mil e trezentos e oito reais e noventa e cinco centavos).	1º SERVIÇO DE NOTAS E REGISTRO DA COMARCA DE TANGARÁ DA SERRA-MATO GROSSO

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	10 de novembro de 2022.
Data de Vencimento	10 de janeiro de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 379.301,32 (trezentos e setenta e nove mil e trezentos e um reais e trinta e três centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.47% a.m. / 19.07% a.a.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de fevereiro de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221110-02705*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 30 de novembro de 2022.		
SÉRIE	202211	**NÚMERO**	0003045839/BP C	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

CNPJ: 32.402.502/0001-35

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano

CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. DEVEDOR

Nome/Razão Social: **B P C ARTEFATOS DE CIMENTOS EIRELI**

CPF/CNPJ: 13.324.748/0001-91

Endereço: Rua Vale Verde / Rua Três, nº S/N, Distrito Industrial

CEP: 65.090- 280	Cidade: São Luís	UF: MA

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221130-03019".*

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 3.296.976,20 (três milhões e duzentos e noventa e seis mil e novecentos e setenta e seis reais e vinte centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Módulo "A1" do Distrito Industrial de São Luis	38.388	R$ 6.368.000,00 (seis milhões e trezentos e sessenta e oito mil reais).	2ª ZONA DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO LUÍS-MA

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	30 de novembro de 2022.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Data de Vencimento	10 de janeiro de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 3.296.976,20 (três milhões e duzentos e noventa e seis mil e novecentos e setenta e seis reais e vinte centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.21% a.m. / 15.53% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de fevereiro de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221110-02705*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 10 de novembro de 2022.		
SÉRIE	202211	**NÚMERO**	0002803331/EAD	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**					
CNPJ: 32.402.502/0001-35					
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano					
CEP: 01452-000		Cidade: São Paulo		UF: SP	
2. DEVEDOR					
Nome/Razão Social: **EDUARDO AUGUSTO DE SOUZA**					
CPF/CNPJ: 305.133.618-12					
Endereço: Rua Pascoal da Silva Guimarães, nº 81, Vila Antonieta					
CEP: 03.475-160		Cidade: São Paulo		UF: SP	
Nome/Razão Social: **ROBERTA SANTIAGO SOUZA**					
CPF/CNPJ: 225.267.858-55					
Endereço: Rua Pascoal da Silva Guimarães, nº 81, Vila Antonieta					
CEP: 03.475-160		Cidade: São Paulo		UF: SP	
3. TÍTULOS					
É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária,					

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221110-02895"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 439.835,99 (quatrocentos e trinta e nove mil e oitocentos e trinta e cinco reais e noventa e nove centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	rua Pascoal da Silva Guimarães, também conhecida por rua 30	98.910	R$ 1.035.484,88 (um milhões e trinta e cinco mil e quatrocentos e oitenta e quatro reais e oitenta e oito centavos)	9º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	10 de novembro de 2022.
Data de Vencimento	10 de fevereiro de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 439.835,99 (quatrocentos e trinta e nove mil e oitocentos e trinta e cinco reais e noventa e nove centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.47% a.m. / 19.07% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de março de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221110-02895*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 23 de novembro de 2022.		
SÉRIE	202211	**NÚMERO**	0002969233/EG	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

			M		

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

CNPJ: 32.402.502/0001-35

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano

CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. DEVEDOR

Nome/Razão Social: **EMERSON GALVÃO MACHADO 80211429953**

CPF/CNPJ: 13.422.507/0001-85

Endereço: Rua Barão do Rio Branco, n° 1300, Sala 06 Térreo, Centro

CEP: 85.851-310	Cidade: Foz do Iguaçu	UF: PR

Nome/Razão Social: **EMERSON GALVÃO MACHADO**

CPF/CNPJ: 802.114.299-53

Endereço: Rua Curitiba, n° 47, Itaipu C

CEP: 85.870-020	Cidade: Foz do Iguaçu	UF: PR

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221123-02791".*

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 236.795,19 (duzentos e trinta e seis mil e setecentos e noventa e cinco reais e dezenove centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Quadrante 06, Quadrícula 03, Setor 38, Quadra n° 08, Lote n° 0204	48.135	R$ 605.081,64 (seiscentos e cinco mil e oitenta e um reais e sessenta e quatro centavos)	1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FOZ DO IGUAÇU - PR

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	23 de novembro de 2022.
Data de Vencimento	10 de março de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 236.795,19 (duzentos e trinta e seis mil e setecentos e noventa e cinco reais e dezenove centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.49% a.m. / 19.42% a.a.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de abril de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221123-02791*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 18 de novembro de 2022.		
SÉRIE	202211	**NÚMERO**	0002924629/FR	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

CNPJ: 32.402.502/0001-35

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano

CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. DEVEDOR

Nome/Razão Social: **FABRICIO RIBEIRO**

CPF/CNPJ: 821.912.201-34

Endereço: Rua 54, nº S/N, Qd. B6 Lt. 20-23, Apto 2004, Residencial Caraíbas, Esquina com Rua 58, Jardim Goiás

CEP: 74.810-220	Cidade: Goiânia	UF: GO

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221118-03075".*

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 309.967,38 (trezentos e nove mil e novecentos e sessenta e sete reais e trinta e oito centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rua 54, s/n, Qd. B6 Lt. 20-23, Apto 2004, Residencial Caraíbas, Jardim Goiás	61.293	R$ 546.237,98 (quinhentos e quarenta e seis mil e duzentos e trinta e sete reais e noventa e oito centavos)	REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4º CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIÂNIA-GO

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	18 de novembro de 2022.
Data de Vencimento	10 de março de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 309.967,38 (trezentos e nove mil e novecentos e sessenta e sete reais e trinta e oito centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.3 % a.m. / 16.77% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de abril de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221118-03075*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 31 de outubro de 2022.		
SÉRIE	202211	**NÚMERO**	0002698151/JRD	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**		
CNPJ: 32.402.502/0001-35		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano		
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP
2. DEVEDOR		
Nome/Razão Social: **JAIR RODRIGUES DE OLIVEIRA**		
CPF/CNPJ: 041.858.111-87		
Endereço: Rua Luiz Franca, nº 8, Apartamento 306, Jundiaí		
CEP: 75.110-760	Cidade: Anápolis	UF: GO
3. TÍTULOS		
É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel,*		

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221031-02913".

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 459.349,44 (quatrocentos e cinquenta e nove mil e trezentos e quarenta e nove reais e quarenta e quatro centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Avenida Mato Grosso, 626, Quadra 31, Parte do Lote 23, Jundiaí	88.118	R$ 1.713.060,90 (um milhão e setecentos e treze mil e sessenta reais e noventa centavos)	Serviço do Cartório do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Anápolis/GO

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	31 de outubro de 2022.
Data de Vencimento	10 de janeiro de 2029.
Prazo Total:	72 (setenta e dois) meses.
Valor de Principal:	R$ 459.349,44 (quatrocentos e cinquenta e nove mil e trezentos e quarenta e nove reais e quarenta e quatro centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.47% a.m. / 19.07% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de fevereiro de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221031-02913*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 07 de novembro de 2022.		
SÉRIE	202211	**NÚMERO**	0002763786/JRP	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**		
CNPJ: 32.402.502/0001-35		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano		
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP
2. DEVEDOR		
Nome/Razão Social: **JOSE RENATO POMPERMAI**		
CPF/CNPJ: 919.975.261-15		
Endereço: Rua 3-A, nº 1760, Jardim Tangará II		
CEP: 78.300-010	Cidade: Tangará da Serra	UF: MT
Nome/Razão Social: **CAMYLA MANSANO**		
CPF/CNPJ: 004.189.581-90		
Endereço: Rua 3-A, nº 1760, Jardim Tangará II		
CEP: 78.300-010	Cidade: Tangará da Serra	UF: MT

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221107-03014"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 118.062,71 (cento e dezoito mil e sessenta e dois reais e setenta e um centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Avenida Zelino Agostinho Lorenzetti, 01, QD 29 LT 14, Jardim Tarumã	36.315	R$ 550.256,41 (quinhentos e cinquenta mil e duzentos e cinquenta e seis reais e quarenta e um centavos)	1º SERVIÇO DE NOTAS E REGISTRO DA COMARCA DE TANGARÁ DA SERRRA -MT

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	07 de novembro de 2022.
Data de Vencimento	10 de janeiro de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 118.062,71 (cento e dezoito mil e sessenta e dois reais e setenta e um centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.35% a.m. / 17.46% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

	rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de fevereiro de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221107-03014*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 26 de outubro de 2022.		
SÉRIE	202210	**NÚMERO**	0002606963/PE E	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

CNPJ: 32.402.502/0001-35

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano

CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. DEVEDOR

Nome/Razão Social: **PRIMERA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**

CPF/CNPJ: 10.524.196/0001-77

Endereço: Rua Gonçalves Maia, nº 67, Sala 04, Boa Vista

CEP: 51.011-000	Cidade: Recife	UF: PE

Nome/Razão Social: **JOSE ERICO AZEVEDO SOTER**

CPF/CNPJ: 193.033.944-53

Endereço: Avenida Boa Viagem, nº 178, Apartamento 601, Pina

CEP: 51.011-000	Cidade: Recife	UF: PE

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221026-03024".*

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 325.526,11 (trezentos e vinte e cinco mil e quinhentos e vinte e seis reais e onze centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rua Imbuia, S/N, Pavim. Semienterrado/Loja Edf. Merepe Suítes	14.458	R$ 582.986,73 (quinhentos e oitenta e dois mil e novecentos e	SERVENTIA REGISTRAL IPOJUCA OFÍCIO ÚNICO REGISTROS PÚBLICOS - IPOJUCA -PE

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

	Lot. Merepe II Qd. I-1, Merepe II, Ipojuca		oitenta e seis reais e setenta e três centavos).	

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	26 de outubro de 2022.
Data de Vencimento	10 de janeiro de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 325.526,11 (trezentos e vinte e cinco mil e quinhentos e vinte e seis reais e onze centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.34% a.m. / 17.32% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de fevereiro de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221026-03024*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 26 de outubro de 2022.		
SÉRIE	202210	**NÚMERO**	0002621817/TEI	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**		
CNPJ: 32.402.502/0001-35		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano		
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP
2. DEVEDOR		
Nome/Razão Social: **TAURO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**		
CPF/CNPJ: 17.680.685/0001-67		
Endereço: Rua 3, nº S/N, Quadra 6 Lote 5, Pólo Empresarial Nova Canaã, Senador Canedo		
CEP: 75.257-262	Cidade: Senador Canedo	UF: GO
3. TÍTULOS		

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221026-02822".*
4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:
R$ 4.970.073,78 (quatro milhões e novecentos e setenta mil e setenta e três reais e setenta e oito centavos).
5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Alameda Jacarandá, S/N, Quadra/Modulo 41 Lote 01, Condomínio Alto da Boa Vista	46.098	R$ 8.423.853,86 (oito milhões e quatrocentos e vinte e três mil e oitocentos e cinquenta e três reais e oitenta e seis centavos)	SERVENTIA DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SENADOR CANEDO

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	26 de outubro de 2022.
Data de Vencimento	10 de fevereiro de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 4.970.073,78 (quatro milhões e novecentos e setenta mil e setenta e três reais e setenta e oito centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.45% a.m. / 18.86% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de março de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221026-02822*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO –	LOCAL E DATA DE EMISSÃO:

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

CCI			São Paulo, 13 de dezembro de 2022.		
SÉRIE	202212	**NÚMERO**	0003224921/WPE	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**		
CNPJ: 32.402.502/0001-35		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano		
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP
2. DEVEDOR		
Nome/Razão Social: **WA PARTICIPACOES E INVESTIMENTOS LTDA**		
CPF/CNPJ: 28.245.293/0001-96		
Endereço: Avenida 136, n° S/N, Quadra F44 Lote 2E Sala 94-A Edificio Nasa Business Style, Setor Sul		
CEP: 74.093-250	Cidade: Goiânia	UF: GO
Nome/Razão Social: **ABBOUD ESTEPHAN NETO**		
CPF/CNPJ: 937.544.341-87		
Endereço: Avenida T 13, n° S/N, Quadra 161 Lote 12/15 Apartamento 3001 Residencial Cora, Atto do Bueno - Setor Bueno		
CEP: 74.230-050	Cidade: Goiânia	UF: GO
Nome/Razão Social: **VIVIAN TAVARES SEBBA ESTEPHAN**		
CPF/CNPJ: 938.563.851-34		
Endereço: Avenida T 13, n° S/N, Quadra 161 Lote 12J15 Apartamento 3001, Residencial Cora, Alto do Bueno- Setor Bueno		
CEP: 74.230-050	Cidade: Goiânia	UF: GO
Nome/Razão Social: **WANDERLEY SEBBA**		
CPF/CNPJ: 004.439.131-53		
Endereço: Rua 1132, n° S/N, Quadra 235 A Lote 5, Setor Marista		
CEP: 74.180-110	Cidade: Goiânia	UF: GO
Nome/Razão Social: **WANDAIR TAVARES SEBBA**		
CPF/CNPJ: 095.225.571-53		
Endereço: Rua 1132, n° S/N, Quadra 235A Lote 5, Setor Marista		
CEP: 74.180-110	Cidade: Goiânia	UF: GO

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221213-03171".*

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 3.328.230,68 (três milhões e trezentos e vinte e oito mil e duzentos e trinta reais e sessenta e oito centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	**Endereço**	**Matrícula**	**Valores das Garantias**	**Cartório**
Imóvel	Rue 1137, S/N, Od. 235A Lt. 05, Bator Marlsto	70.658	R$ 9.264.578,89 (nove milhões e duzentos e sessenta e quatro mil e quinhentos e setenta e oito	REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1° CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIANIA-GO

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

			reais e oitenta e nove centavos)	

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	13 de dezembro de 2022.
Data de Vencimento	10 de janeiro de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 3.328.230,68 (três milhões e trezentos e vinte e oito mil e duzentos e trinta reais e sessenta e oito centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.45% a.m. / 18.86% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de fevereiro de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221213-03171*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 01 de fevereiro de 2023.		
SÉRIE	202302	**NÚMERO**	0004006103/JWD	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**		
CNPJ: 32.402.502/0001-35		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano		
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP
2. DEVEDOR		
Nome/Razão Social: **JOSE WILLIANS DE MENDONCA**		
CPF/CNPJ: 152.420.048-43		
Endereço: a Rua Teixeira de Melo, nº 355, Ap 2095 Torre 2, Tatuapé		
CEP: 03.067-000	Cidade: São Paulo	UF: SP
3. TÍTULOS		
É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária,		

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230201-03372"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 90.626,16 (noventa mil e seiscentos e vinte e seis reais e dezesseis centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rua Ari José Liglori, 36, nº42, Lote 15-B, Quadra 19, Jardim Fernandes	156.404	R$ 260.990,84 (duzentos e sessenta mil e novecentos e noventa reais e oitenta e quatro centavos)	16º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO-SP

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	01 de fevereiro 2023.
Data de Vencimento	10 de março de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 90.626,16 (noventa mil e seiscentos e vinte e seis reais e dezesseis centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.67% a.m. 22.03% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de abril de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230201-03372*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 31 de janeiro de 2023.		
SÉRIE	202301	**NÚMERO**	0003996669/VT	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

			F		

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**		
CNPJ: 32.402.502/0001-35		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano		
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP
2. DEVEDOR		
Nome/Razão Social: **VALDECIR TEODORO FERNANDES ALVES**		
CPF/CNPJ: 551.754.309-04		
Endereço: Rua Sidnei Schulze, nº 221, Cidade Nova		
CEP: 88.300-000	Cidade: Itajaí	UF: SC
Nome/Razão Social: **ROSA MARIA ALVES FERNANDES**		
CPF/CNPJ: 045.627.589-45		
Endereço: Rua Sidnei Shulze, nº 221, Cidade Nova		
CEP: 88.300-000	Cidade: Itajaí	UF: SC

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230131-03073".*

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 78.498,63 (setenta e oito mil e quatrocentos e noventa e oito reais e sessenta e três centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rua Sidnei Schulze, 221, Lote 93, lugar São Vicente, Cidade Nova	25.513	R$ 343.581,14 (trezentos e quarenta e três mil e quinhentos e oitenta e um reais e catorze centavos)	Serviço do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Itajaí/SC

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	31 de janeiro 2023.
Data de Vencimento	10 de março de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 78.498,63 (setenta e oito mil e quatrocentos e noventa e oito reais e sessenta e três centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.67% a.m. 22.03% a.a.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de abril de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230131-03073*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 25 de janeiro de 2023.		
SÉRIE	202301	**NÚMERO**	0003896151/LBL	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**		
CNPJ: 32.402.502/0001-35		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano		
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP
2. DEVEDOR		
Nome/Razão Social: **LUCELENA BARBOSA LONGO**		
CPF/CNPJ: 035.996.308-01		
Endereço: Rua Engenheiro Augusto de Figueiredo, nº 1264, Vila Santa Odila		
CEP: 13.045-603	Cidade: Campinas	UF: SP
Nome/Razão Social: **GABRIEL AMARO GONÇALVES**		
CPF/CNPJ: 314.930.838-05		
Endereço: Rua Luiz Caetano, nº 449, Fundos, Parque Lausanne		
CEP: 13.271-785	Cidade: Valinhos	UF: SP

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230125-03297"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 357.200,42 (trezentos e cinquenta e sete mil e duzentos reais e quarenta e dois centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Avenida Engenheiro Augusto de	31294	R$ 634.672,81 (seiscentos e	3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS-SP

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

	Figueiredo, 1264, Lote 03, Quadra B, Vila Santa Odila		trinta e quatro mil e seiscentos e setenta e dois reais e oitenta e um centavos)	

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	25 de janeiro 2023.
Data de Vencimento	10 de março de 2030.
Prazo Total:	84 (oitenta e quatro) meses.
Valor de Principal:	R$ 78.498,63 (setenta e oito mil e quatrocentos e noventa e oito reais e sessenta e três centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.82% a.m. 24.24% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de abril de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230125-03297*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 16 de fevereiro de 2023.		
SÉRIE	202302	**NÚMERO**	0004357836/JMC	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**		
CNPJ: 32.402.502/0001-35		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano		
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP
2. DEVEDOR		
Nome/Razão Social: **JOÃO MARCELO CEQUINEL KLUTHCOWSKY**		
CPF/CNPJ: 028.899.069-22		
Endereço: Rua Pau Brasil, nº 1509, Quadra 07 Lote 17, Residencial Flamboyant		

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

CEP: 78.450-000	Cidade: Nova Mutum	UF: MT
Nome/Razão Social: **ANDREA PATRICIA FACHIN KLUTHCOWSKY**		
CPF/CNPJ: 938.151.580-87		
Endereço: Rua Pau Brasil, nº 1509, Quadra 07 Lote 17, Residencial Flamboyant		
CEP: 78.450-000	Cidade: Nova Mutum	UF: MT

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230216-03426"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 454.895,37 (quatrocentos e cinquenta e quatro mil oitocentos e noventa e cinco mil reais e trinta centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rua Pau Brasil, 1509W, Quadra 07, Lote 17, Loteamento Flamboyan	7.799	R$ 880.569,60 (oitocentos e oitenta mil e quinhentos e sessenta e nove reais e sessenta centavos)	Serviço do Cartório do 1º Serviço Registral de Nova Mutum/MT

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	16 de fevereiro 2023.
Data de Vencimento	10 de abril de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 454.895,37 (quatrocentos e cinquenta e quatro mil oitocentos e noventa e cinco mil reais e trinta centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.05% a.m. 13.35% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de maio de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem*

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

	Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230216-03426".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 09 de fevereiro de 2023.		
SÉRIE	202302	**NÚMERO**	0004170860/DDF	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**		
CNPJ: 32.402.502/0001-35		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano		
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP
2. DEVEDOR		
Nome/Razão Social: **DIOGO DE FIGUEIREDO LOPES**		
CPF/CNPJ: 022.747.651-46		
Endereço: Alameda dos Jacarandás, nº S/N, Quadra 14 Lote 35, Jardim Florença		
CEP: 74.351-017	Cidade: Goiânia	UF: GO
Nome/Razão Social: **NUBIA BERENICE DE OLIVEIRA VIEIRA**		
CPF/CNPJ: 011.439.421-08		
Endereço: Alameda dos Jacarandás, nº S/N, Quadra 14 Lote 35, Jardim Florença		
CEP: 74.351-017	Cidade: Goiânia	UF: GO

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230209-03531".*

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 467.959,29 (quatrocentos e sessenta e sete mil e novecentos e cinquenta e nove reais e vinte e nove centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Alameda dos Jacarandás, S/N, Quadra 14 Lote 35, Jardim Florença	131.104	R$ 1.658.545,24 (um milhão e seiscentos e cinquenta e oito mil e quinhentos e quarenta e cinco reais e vinte e quatro centavos)	Serviço do Cartório do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	09 de fevereiro 2023.
Data de Vencimento	10 de abril de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 467.959,29 (quatrocentos e sessenta e sete mil e novecentos e cinquenta e nove reais e vinte e nove centavos)

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.55% a.m. 20.27% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de maio de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230209-03531*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 17 de fevereiro de 2023.		
SÉRIE	202302	**NÚMERO**	0004372200/EDS	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

CNPJ: 32.402.502/0001-35

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano

CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. DEVEDOR

Nome/Razão Social: **EDMUNDO DA SILVA**

CPF/CNPJ: 517.378.419-91

Endereço: Avenida João Paulo II, nº 468, AP 0001 - BLOCO 02, Maracanã

CEP: 85.856-110	Cidade: Foz do Iguaçu	UF: PR

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230217-03522".*

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 720.804,97 (setecentos e vinte mil e oitocentos e quatro reais e noventa e sete centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Imóvel	Avenida Mário Filho, 1299, Lote 376, qd 15, Morumbi	48.522	R$ 1.153.050,03 (um milhão e cento e cinquenta e três mil e cinquenta reais e três centavos)	REGISTRO DE IMÓVEIS DO 2º OFÍCIO DA COMARCA DE FOZ DO IGUAÇU- PARANÁ

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	17 de fevereiro 2023.
Data de Vencimento	10 de abril de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 720.804,97 (setecentos e vinte mil e oitocentos e quatro reais e noventa e sete centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.55% a.m. 20.27% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de maio de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230209-03531*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 23 de fevereiro de 2023.		
SÉRIE	202302	**NÚMERO**	0004469932/JND	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**		
CNPJ: 32.402.502/0001-35		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano		
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP
2. DEVEDOR		
Nome/Razão Social: **JOSE NILSON DE SOUZA VALADÃO**		

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

CPF/CNPJ: 785.763.693-20		
Endereço: Avenida Mário Andreazza, nº 300, Condomínio Roma Casa 11, Olho Dagua		
CEP: 65.068-500	Cidade: São Luís	UF: MA
Nome/Razão Social: **FRANCISCO VILAR DE SOUSA**		
CPF/CNPJ: 053.663.993-00		
Endereço: Avenida dos Holandeses, nº 8, Quadra 4, Calhau		
CEP: 65.071-380	Cidade: São Luís	UF: MA
Nome/Razão Social: **MARIA ELENIRA BATISTA DE SOUZA**		
CPF/CNPJ: 468.106.843-87		
Endereço: Avenida dos Holandeses, nº 8, Quadra 4, Calhau		
CEP: 65.071-380	Cidade: São Luís	UF: MA

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230223-03487".*

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 668.378,60 (seiscentos e sessenta e oito mil e trezentos e setenta e oito reais e sessenta centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rua Antônio Bayma, 445, Lote 04, Quadra 215, Caratatiua	78939	R$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais)	2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA ILHA DE SÃO LUÍS-MA

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	23 de fevereiro 2023.
Data de Vencimento	10 de maio de 2028.
Prazo Total:	60 (sessenta) meses.
Valor de Principal:	R$ 668.378,60 (seiscentos e sessenta e oito mil e trezentos e setenta e oito reais e sessenta centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.4% a.m. 18.16% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de junho de 2023.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230223-03487*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 27 de fevereiro de 2023.		
SÉRIE	202302	**NÚMERO**	0004525642/SAD	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**		
CNPJ: 32.402.502/0001-35		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano		
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP
2. DEVEDOR		
Nome/Razão Social: **S A DA SILVA E CIA LTDA**		
CPF/CNPJ: 16.806.947/0001-24		
Endereço: Rua dos Búzios, nº 19, Quadra 34, Calhau		
CEP: 65.071-700	Cidade: São Luís	UF: MA
Nome/Razão Social: **SIMONY AMARAL DA SILVA**		
CPF/CNPJ: 797.235.863-04		
Endereço: Avenida Bahia, nº 58, Turu		
CEP: 65.066-659	Cidade: São Luís	UF: MA

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230227-03691".*

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 234.300,33 (duzentos e trinta e quatro mil e trezentos reais e trinta e três centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Avenida Bahia, S/N, Distrito 29, Setor 007, Quadra 187, Lote 1950, Gleba 04, Chácara Brasil. Casa nº 64, Condomínio Residencial Gran Village Turu III, Turu	72.873	R$ 512.353,80 (quinhentos e doze mil e trezentos e cinquenta e três reais e oitenta centavos)	Serviço do Cartório do 1º Registro de Imóveis de São Luís/MA

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	27 de fevereiro 2023.
Data de Vencimento	10 de junho de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 234.300,33 (duzentos e trinta e quatro mil e trezentos reais e trinta e

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

	três centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.49% a.m. 19.42% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de julho de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230227-03691*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 28 de fevereiro de 2023.		
SÉRIE	202302	**NÚMERO**	0004551656/FSA	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**		
CNPJ: 32.402.502/0001-35		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano		
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP
2. DEVEDOR		
Nome/Razão Social: **FRANCISCO SILVA AZEVEDO**		
CPF/CNPJ: 508.225.943-15		
Endereço: Av. 1, no 22, Bequimão		
CEP: 65.062-190	Cidade: São Luís	UF: MA

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230228-03662".*

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 904.286,92 (novecentos e quatro mil e duzentos e oitenta e seis reais e noventa e dois centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das	Cartório

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

			Garantias	
Imóvel	Avenida Jerónimo de Albuquerque, 2266, COHAMA, Distrito 13, Setor 007, Quadra 517, Lote 0802, Bequimão	83.515	R$ 1.507.539,68 (um milhão e quinhentos e sete mil e quinhentos e trinta e nove reais e sessenta e oito centavos)	Serviço do Cartório do 1º Registro de Imóveis de São Luís/MA

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	28 de fevereiro 2023.
Data de Vencimento	10 de abril de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 904.286,92 (novecentos e quatro mil e duzentos e oitenta e seis reais e noventa e dois centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.59% a,m. / 20.84% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de maio de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230228-03662*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 27 de fevereiro de 2023.		
SÉRIE	202302	**NÚMERO**	0004526471/TRC	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**		
CNPJ: 32.402.502/0001-35		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano		
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP
2. DEVEDOR		

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Nome/Razão Social: **TIAGO RODRIGUES CAVALCANTE**		
CPF/CNPJ: 003.878.613-35		
Endereço: RD MA 203, nº 218, Condomínio Alphaville Aracagy, Aracagy		
CEP: 65.130-000	Cidade: Paço do Lumiar	UF: MA
Nome/Razão Social: **LILA CRISTINA PINHEIRO LUZ**		
CPF/CNPJ: 033.023.013-16		
Endereço: RD MA 203, nº 218, Condomínio Alphaville Aracagy, Aracagy		
CEP: 65.130-000	Cidade: Paço do Lumiar	UF: MA

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230227-03651"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 1.587.194,75 (um milhão e quinhentos e oitenta e sete mil e cento e noventa e quatro reais e setenta e cinco centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rua Projetada 08 (Rua Jenipapeiro), 218, Quadra L, Lote 218, Condomínio Alphaville Araçagy (Residencial Encontro das Águas)	22.243	R$ 2.751.390,24 (dois milhões e setecentos e cinquenta e um mil e trezentos e noventa reais e vinte e quatro centavos)	Serviço do Cartório do 1º Ofício Extrajudicial de Paço do Lumiar/MA

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	27 de fevereiro 2023.
Data de Vencimento	10 de maio de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 1.587.194,75 (um milhão e quinhentos e oitenta e sete mil e cento e noventa e quatro reais e setenta e cinco centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.45% a.m. 18.86% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros	Mensal.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Remuneratórios:	
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de junho de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230227-03651*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 24 de fevereiro de 2023.		
SÉRIE	202302	**NÚMERO**	0004479520/CPD	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

CNPJ: 32.402.502/0001-35

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano

CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. DEVEDOR

Nome/Razão Social: **CEZARIO PEREIRA DA SILVA FILHO**

CPF/CNPJ: 878.709.086-49

Endereço: Rua Manaus, nº S/N, Quadra 127 Lote1/20 Apartamento 1803 Bloco A Torre 3, Parque Amazônia

CEP: 74.843-170	Cidade: Goiânia	UF: GO

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230224-03388".*

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 358.200,07 (trezentos e cinquenta e oito mil e duzentos reais e sete centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rua Israel Pinheiro, 1696, Quadra 105, Lote 999. Residencial Cenarium, Apartamento 1003, Esplanada (Vila Euzébio Cabral)	48.505	R$ 640.587,60 (seiscentos e quarenta mil e quinhentos e oitenta e sete reais e sessenta centavos)	Serviço do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Governador Valadares/MG

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	24 de fevereiro 2023.
Data de Vencimento	10 de abril de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 358.200,07 (trezentos e cinquenta e oito mil e duzentos reais e sete centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.67% a.m. 22.03% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de maio de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230224-03388*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 15 de fevereiro de 2023.		
SÉRIE	202302	**NÚMERO**	0004327777/DL L	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**		
CNPJ: 32.402.502/0001-35		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano		
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP
2. DEVEDOR		
Nome/Razão Social: **D. LAVERDE LTDA**		
CPF/CNPJ: 39.826.589/0001-17		
Endereço: Avenida Curitiba, nº 3565, Bom Jesus		
CEP: 78.896-145	Cidade: Sorriso	UF: MT
Nome/Razão Social: **DIEGO LAVERDE**		
CPF/CNPJ: 030.578.091-38		
Endereço: Rua Verona, nº S/N, Quadra 43 Lote 14, Vila Romana		
CEP: 78.890-001	Cidade: Sorriso	UF: MT
3. TÍTULOS		
É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230215-03474".*		
4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:		
R$ 730.786,39 (setecentos e trinta mil e setecentos e oitenta e seis reais e trinta e nove centavos)		

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rua Mamoré, 297, Quadra G-2, Lote 26, Vila Bela	3631	R$ 464.169,23 (quatrocentos e sessenta e quatro mil e cento e sessenta e nove reais e vinte e três centavos)	Serviço do Cartório do Registro de Imóveis de Sorriso/MT

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	13 de fevereiro 2023.
Data de Vencimento	10 de julho de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 730.786,39 (setecentos e trinta mil e setecentos e oitenta e seis reais e trinta e nove centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.39% a.m. 18.02% a.a
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de agosto de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230215-03474*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 09 de março de 2023.		
SÉRIE	202302	**NÚMERO**	0004724399/DM	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**
CNPJ: 32.402.502/0001-35
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP
2. DEVEDOR		
Nome/Razão Social: **DOMINGOS MEIGUEIRO**		
CPF/CNPJ: 040.618.908-08		
Endereço: Rua Alexandrina Mathias de Oliveira, nº 06, Loteamento C D Paraíso		
CEP: 13.295-000	Cidade: Itupeva	UF: SP
Nome/Razão Social: **CATHARINA DE LIMA MEIGUEIRO**		
CPF/CNPJ: 114.308.718-65		
Endereço: Rua Alexandrina Mathias de Oliveira, nº 06, Loteamento C D Paraíso		
CEP: 13.295-000	Cidade: Itupeva	UF: SP

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230309-03661".*

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 113.173,72 (cento e treze mil e cento e setenta e três reais e setenta e dois centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rua 1, 113, Lote 02, Quadra B, Vila Bom Jesus (Jardim Alegre)	172.171	R$ 433.096,36 (quatrocentos e trinta e três mil e noventa e seis reais e trinta e seis centavos)	1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE JUNDIAÍ-SP

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	09 de março 2023.
Data de Vencimento	10 de abril de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 113.173,72 (cento e treze mil e cento e setenta e três reais e setenta e dois centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.59% a.m. 20.84% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros	Mensal.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Remuneratórios:	
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de maio de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230309-03661*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 28 de fevereiro de 2023.		
SÉRIE	202302	**NÚMERO**	0004556531/MCE	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**		
CNPJ: 32.402.502/0001-35		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano		
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP
2. DEVEDOR		
Nome/Razão Social: **MSP CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA**		
CPF/CNPJ: 29.805.169/0001-09		
Endereço: Rua Desembargador Viotti de Magalhães, nº 18, Sala 13, Santa Rosa		
CEP: 31.255-640	Cidade: Belo Horizonte	UF: MG
Nome/Razão Social: **MARCELO SERAKIDES PEREIRA**		
CPF/CNPJ: 827.009.076-04		
Endereço: SQNW Bloco B, nº 304, Apartamento 603, Setor Noroeste		
CEP: 70.684-015	Cidade: Brasília	UF: DF

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230228-03710".*

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 232.708,47 (duzentos e trinta e dois mil e setecentos e oito reais e quarenta e sete centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Alameda dos Cisnes, 431, Lote 12, Quadra 19, Apartamento 301, Residencial Cristina, Cabral	164259	R$ 393.783,31 (trezentos e noventa e três mil e setecentos e oitenta e três reais e trinta e um centavo)	REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONTAGEM-MG

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	28 de fevereiro de 2023.
Data de Vencimento	10 de abril de 2033.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 232.708,47 (duzentos e trinta e dois mil e setecentos e oito reais e quarenta e sete centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.59% a.m. 20.84% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de maio de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230228-03710*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 24 de novembro de 2022.		
SÉRIE	202211	**NÚMERO**	0002977481/PMB	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**		
CNPJ: 32.402.502/0001-35		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano		
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP
2. DEVEDOR		
Nome/Razão Social: **PABLINE MAYARA BARBOSA BELFORT MEDEIROS**		
CPF/CNPJ: 033.522.971-93		
Endereço: Avenida Presidente Arthur Bernardes, nº 1184, Casa 10 Condomínio Maison V, Centro-Sul		
CEP: 78.125-100	Cidade: Várzea Grande	UF: MT
Nome/Razão Social: **HEUCLERSON PANIAGO DE MEDEIRO**		
CPF/CNPJ: 698.734.291-15		
Endereço: Avenida Presidente Arthur Bernardes, nº 1184, Casa 10 Condomínio Maison V, Centro-Sul		
CEP: 78.125-100	Cidade: Várzea Grande	UF: MT
3. TÍTULOS		
É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento*		

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221124-03015".

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 1.307.986,82 (um milhão e trezentos e sete mil e novecentos e oitenta e seis reais e oitenta e dois centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rua 09 (Alameda da Paz), 291, Condomínio Belvedere II, Quadra 09, Lote 19, Jardim Imperial,	121.213	R$ 1.467.510,86 (um milhão e quatrocentos e sessenta e sete mil e quinhentos e dez reais e oitenta e seis centavos)	Serviço do Cartório do 6º Serviço Notarial e Registro de Imóveis da Terceira Circunscrição Imobiliária de Cuiabá/MT

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	24 de novembro de 2022.
Data de Vencimento	10 de fevereiro de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 1.307.986,82 (um milhão e trezentos e sete mil e novecentos e oitenta e seis reais e oitenta e dois centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.25% a.m. / 16.08% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de março de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221124-03015*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 24 de março de 2023.		
SÉRIE	202303	**NÚMERO**	0005104392/JA	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

			K		

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**		
CNPJ: 32.402.502/0001-35		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano		
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP
2. DEVEDOR		
Nome/Razão Social: **JEAN APARECIDO KERKHOFF**		
CPF/CNPJ: 903.759.711-49		
Endereço: Avenida Pedro Coelho Portilho, nº S/N, Lote 31 Quadra 28, Jardim Rio Claro		
CEP: 78.435-000	Cidade: São José do Rio Claro	UF: MT
3. TÍTULOS		
É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230324-03675".*		
4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:		
R$ 685.259,48 (seiscentos e oitenta e cinco mil e duzentos e cinquenta e nove reais e quarenta e oito centavos).		

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rua das Petúnias, 2136W, Lote 05, Quadra 12, Jardim Europa, Nova Mutum	13.400	R$ 1.359.322,08 (um milhão e trezentos e cinquenta e nove mil e trezentos e vinte e dois reais e oito centavos)	Serviço do Cartório do 1º Serviço de Registro de Imóveis e de Títulos e Documentos de Nova Mutum/MT

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	24 de março de 2023.
Data de Vencimento	10 de junho de 2028.
Prazo Total:	60 (sessenta) meses.
Valor de Principal:	R$ 685.259,48 (seiscentos e oitenta e cinco mil e duzentos e cinquenta e nove reais e quarenta e oito centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.13% a.m. 14.44% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f)

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

	honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de julho de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230324-03675*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 29 de março de 2023.		
SÉRIE	202303	**NÚMERO**	0005185957/CAD	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**		
CNPJ: 32.402.502/0001-35		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano		
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. DEVEDOR		
Nome/Razão Social: **CARMELIA ALVES DAS DORES**		
CPF/CNPJ: 040.822.968-32		
Endereço: Rua das Algas, nº 2152, Apto 902, Ponta Negra		
CEP: 59.090-410	Cidade: Natal	UF: RN

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230329-03367".*

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 652.855,11 (seiscentos e cinquenta e dois mil e oitocentos e cinquenta e cinco reais e onze centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Avenida das Conchas, 2149, COND NATAL SUÍTES 1602, Ponta Negra	52.463	R$ 249.424,93 (duzentos e quarenta e nove mil e quatrocentos e vinte e quatro reais e noventa e três centavos)	REGISTRO DE IMÓVEIS 3º ZONA DA COMARCA DE NATAL-RN

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Data de Emissão	29 de março de 2023.
Data de Vencimento	10 de junho de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 652.855,11 (seiscentos e cinquenta e dois mil e oitocentos e cinquenta e cinco reais e onze centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.67% a.m. 22.03% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de julho de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230329-03367*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 31 de maio de 2021.		
SÉRIE	202105	**NÚMERO**	2106071936/NCM	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**					
CNPJ: 32.402.502/0001-35					
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano					
CEP: 01452-000		Cidade: São Paulo		UF: SP	
2. DEVEDOR					
Nome/Razão Social: **NATALIA CRISTINA MAIA DA SILVA**					
CPF/CNPJ: 314.052.148-05					
Endereço: Alameda das Artemisias, 182, Alphaville					
CEP: 06539-225		Cidade: Santana de Parnaiba		UF: SP	
Nome/Razão Social: **MARCOS EDUARDO DA SILVA**					
CPF/CNPJ: 079.109.868-07					
Endereço: N/A					
CEP: N/A		Cidade: N/A		UF: N/A	
3. TÍTULOS					

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Contrato de Empréstimo com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 656.701,77 (Seiscentos e cinquenta e seis mil, setecentos e um reais, e setenta e sete centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Avenida Dionysia Alves Barreto, n°. 675, Apartamento n°. 161, localizado no 16° andar do Condominio "Residencial Solenne", Vila Osasco	90.971	R$ 1.162.555,57 (um milhão, cento e sessenta e dois mil, quinhentos e cinquenta e cinco reais, e cinquenta e sete centavos).	Serviço do l° Oficial de Registro de Imóveis de Osasco/SP

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	31 de maio de 2021.
Data de Vencimento	10 de junho de 2031.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 656.701,77 (Seiscentos e cinquenta e seis mil, setecentos e um reais, e setenta e sete centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186145
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.65.9186145
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1,08% a.m. / 13,76% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de julho de 2021.
Demais Características:	Constantes no "*Contrato de Empréstimo com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO –	LOCAL E DATA DE EMISSÃO:

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

CCI			São Paulo, 31 de janeiro de 2022.		
SÉRIE	202201	**NÚMERO**	2202155017/MCE	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**		
CNPJ: 32.402.502/0001-35		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano		
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP
2. DEVEDOR		
Nome/Razão Social: **MSCA CONSTRUÇÃO EIRELI**		
CPF/CNPJ: 34.678.923/0001-19		
Endereço: Rua Doutor Fernando Haddad, Nº 48, Centro		
CEP: 37200-096	Cidade: Lavras	UF: MG
Nome/Razão Social: **MARISVALDO SANTANA BATISTA DOS SANTOS**		
CPF/CNPJ: 289.010.668-31		
Endereço: Rua dos Tupis, Nº 156, Residencial Santana		
CEP: 37204-109	Cidade: Lavras	UF: MG

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20220124-1127"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 371.008,41 (Trezentos e setenta e um mil, oito reais, e quarenta e um centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Um lote de terreno de nº 30, da quadra "E", sito na Rua Pará, no loteamento "Residencial Sant'Ana 1"	45.186	R$ 479.690,47 (Quatrocentos e setenta e nove mil, seiscentos e noventa reais e quarenta e sete centavos).	Cartório Registro de Imóveis de Lavras/MG

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	31 de janeiro de 2022.
Data de Vencimento	10 de março de 2032.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 371.008,41 (trezentos e setenta e um mil, oito reais, e quarenta e um centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Valor de DFI:	R$ 17,75 (dezessete reais e setenta e setenta e cinco centavos).
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Valor de MIP:	R$ 78,41 (setenta e oito reais, e quarenta e um centavos).
Apólice de SRE:	67-63-405.596
Valor de SRE:	R$ 167,33 (cento e sessenta e sete reais, e trinta e três centavos).
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Encargos Remuneratórios	a.1) Juros de 1,89% exponencial ao mês, equivalente a 25,22% exponencial ao ano de juros efetivos e 20,84% de juros nominal ao ano. a.1.1) ÍNDICE: MENSAL do IPCA, tomando-se por base a variação do índice do segundo mês anterior ao da assinatura deste contrato, inclusive, e o índice relativo ao segundo mês anterior ao do efetivo pagamento de cada encargo. a.1.1.1) Sistema de amortização: PRICE
Encargos Moratórios	As quantias atualizadas e acrescidas dos juros remuneratórios serão acrescidas, ainda, do juro moratório de 1% (um por cento) ao mês ou fração, multa moratória de 2% (dois por cento) e honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre o valor total do débito.
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de abril de 2022.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20220124-1127*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 11 de maio de 2022.		
SÉRIE	20220509	**NÚMERO**	2205207139/NDC	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

CNPJ: 32.402.502/0001-35

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano

CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. DEVEDOR

Nome/Razão Social: **NATHALIA DEL CARMEN SANTIBANEZ RASTEIRO**

CPF/CNPJ: 344.464.078-13

Endereço: Rua Itatiba, n° 101, quadra 07, lote 24, Cidade Parquelan

CEP: 08771-23	Cidade: Mogi das Cruzes	UF: SP

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, Financiamento com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária Em Garantia, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221005-2038"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 1.183.525,06 (Um milhão, cento e oitenta e três mil, quinhentos e vinte e cinco reais, e seis centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	RUA ITATIBA - LOTE nº 07 da QUADRA Nº 24	47.943	R$ 1.395.446,12 (Um milhão, trezentos e noventa e cinco	2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MOGI DAS CRUZES DO ESTADO DE SÃO PAULO

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

			mil, quatrocentos e quarenta e seis reais, e doze centavos)	

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	10 de abril de 2022.
Data de Vencimento	10 de junho de 2032.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 1.183.525,06 (Um milhão, cento e oitenta e três mil, quinhentos e vinte e cinco reais, e seis centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0,0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0,0210%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Encargos Remuneratórios	2.1.1. Juros de 1,47% a.m. exponencial ao mês, equivalente a de 19,07% a.a. exponencial ao ano. 2.1.2. ÍNDICE: MENSAL do IPCA, tomando-se por base a variação do índice do segundo mês anterior ao da assinatura deste contrato, inclusive, e o índice relativo ao segundo mês anterior ao do efetivo pagamento de cada encargo. 2.1.3. Sistema de Amortização: [SAC]
Encargos Moratórios	As quantias atualizadas e acrescidas dos juros remuneratórios serão acrescidas, ainda, do juro moratório de 1% (um por cento) ao mês ou fração, multa moratória de 2% (dois por cento) e honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre o valor total do débito.
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de abril de 2022.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, Financiamento com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária Em Garantia, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221005-2038*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 31 de março de 2023.		
SÉRIE	202303	**NÚMERO**	0005229450/ELD	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**		
CNPJ: 32.402.502/0001-35		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano		
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP
2. DEVEDOR		
Nome/Razão Social: **ELTON LUIZ DE CARVALHO**		
CPF/CNPJ: 486.532.504-25		
Endereço: Avenida São Marcos, nº S/N, Edifício Terrazzo Atlântico Apartamento 1002 , Ponta Dareia		

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

CEP: 65.077-310	Cidade: São Luís	UF: MA

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230331-03828"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 1.698.818,13 (um milhão e seiscentos e noventa e oito mil e oitocentos e dezoito reais e treze centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Avenida Ivan Loureiro (Avenida São Marcos), S/N, Apartamento 1002, Edifício Terrazo Atlântico, Lote C5, Área Rio Anil, Ponta D'Areia	86.381	R$ 3.036.581,56 (três milhões e trinta e seis mil e quinhentos e oitenta e um reais e cinquenta e seis centavos)	REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO DA COMARCA DE SÃO LUÍS-MA

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	31 de março de 2023.
Data de Vencimento	10 de junho de 2038.
Prazo Total:	180 (cento e oitenta) meses.
Valor de Principal:	R$ 1.698.818,13 (um milhão e seiscentos e noventa e oito mil e oitocentos e dezoito reais e treze centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.27% a.m. 16.35% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de julho de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230331-03828*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 24 de março de 2023.		
SÉRIE	202303	**NÚMERO**	0005101935/CMT	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

CNPJ: 32.402.502/0001-35

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano

CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. DEVEDOR

Nome/Razão Social: **CARLOS MATHEUS TEIXEIRA OLIVEIRA**

CPF/CNPJ: 028.907.693-56

Endereço: Rua dos Holandeses, nº 1206, Edifício Lake Side, Ponta D'Areia

CEP: 65.077-357	Cidade: São Luís	UF: MA

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230324-03803"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 724.543,20 (setecentos e vinte e quatro mil e quinhentos e quarenta e três reais e vinte centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rua Raul Pereira, 8, Lote 08, Quarteirão D, Vila Balneária, Jardim Paulista, Olho D'Água	1.309	R$ 1.259.631,33 (um milhão e duzentos e cinquenta e nove mil e seiscentos e trinta e um reais e trinta e três centavos)	1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO LUÍS - MA

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	24 de março de 2023.
Data de Vencimento	10 de junho de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 724.543,20 (setecentos e vinte e quatro mil e quinhentos e quarenta e três reais e vinte centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.59% a.m. 20.84% a.a.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de junho de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230324-03803*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 05 de abril de 2023.		
SÉRIE	202304	**NÚMERO**	0005319217/JBD	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

CNPJ: 32.402.502/0001-35

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano

CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. DEVEDOR

Nome/Razão Social: **JOÃO BATISTA DA SILVA**

CPF/CNPJ: 175.969.550-53

Endereço: Rua da Esperança, nº 199, Tapera da Base

CEP: 88.049-180	Cidade: Florianópolis	UF: SC

Nome/Razão Social: **ANGELA MARIA MEDEIROS DA SILVA**

CPF/CNPJ: 305.654.729-68

Endereço: Rua da Esperança, nº 199, Tapera da Base

CEP: 88.049-180	Cidade: Florianópolis	UF: SC

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230405-03739"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 96.714,38 (noventa e seis mil e setecentos e catorze reais e trinta e oito centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rua da Esperança, 199, Tapera da	4.395	R$ 342.533,19 (trezentos e	2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS-

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

	Caiacanga - Distrito de Ribeirão da Ilha, Tapera da Base		quarenta e dois mil e quinhentos e trinta e três reais e dezenove centavos)	SC

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	05 de abril de 2023.
Data de Vencimento	10 de maio de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 96.714,38 (noventa e seis mil e setecentos e catorze reais e trinta e oito centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.39% a.m. 18.02% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de junho de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230405-03739*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 18 de abril de 2023.		
SÉRIE	202304	**NÚMERO**	0005662815/CRD	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**		
CNPJ: 32.402.502/0001-35		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano		
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP
2. DEVEDOR		
Nome/Razão Social: **CARLOS ROBERTO DE OLIVEIRA JUNIOR**		
CPF/CNPJ: 336.325.021-53		
Endereço: Rua Florença, nº S/N, Quadra 15 Lote 13, Jardim Europa		

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

CEP: 74.330-045	Cidade: Goiânia	UF: GO
Nome/Razão Social: **SIRLENE ALVES DE SOUSA OLIVEIRA**		
CPF/CNPJ: 409.631.361-00		
Endereço: Rua Florença, nº S/N, QD 15 LT 13 , Jardim Europa		
CEP: 74.330-045	Cidade: Goiânia	UF: GO

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230418-03863"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 202.085,79 (duzentos e dois mil e oitenta e cinco reais e setenta e nove centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Avenida Pedro Ludovico, S/N, Quadra 28, Lote 34, Vila Nova Canaã	31.927	R$ 450.088,27 (quatrocentos e cinquenta mil e oitenta e oito reais e vinte e sete centavos)	Serviço do Cartório do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	18 de abril de 2023.
Data de Vencimento	10 de junho de 2033.
Prazo Total:	84 (oitenta e quatro) meses.
Valor de Principal:	R$ 202.085,79 (duzentos e dois mil e oitenta e cinco reais e setenta e nove centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.45% a.m. 18.86% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de julho de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras*

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

	Avenças 20230418-03863".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

ANEXO II

CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE DOS CRÉDITOS

(i) Os Créditos Imobiliários devem ser oriundos de contratos de compra e venda de imóveis de natureza residencial (desenvolvidos na modalidade de incorporação, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, ou na modalidade de loteamento, nos termos da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979), ou comercial (galpões, salas comerciais, etc), e/ou; contratos de empréstimos, com garantia real imobiliária de imóveis residenciais ou comercial, não havendo qualquer restrição ou impedimento nesse sentido;

(ii) a Alienação Fiduciária dos Imóveis do respectivo Crédito Imobiliário deverá ter sido averbada a margem do respectivo Cartório de Registro de Imóveis, em até 120 (cento e vinte) dias;

(iii) Os Créditos Imobiliários devem ter sido originados de operações *True Sale* e/ou de operações de cessão de créditos;

(iv) O *Loan to Value* ("LTV") na data de aquisição dos Créditos Imobiliários pela Emissora deve observar os critérios abaixo, conforme espécie da operação originária, bem como da natureza do crédito:

Natureza do crédito Imobiliário do CRI	**Espécie da operação**
Residencial Financiamento à Aquisição	Operação *True Sale* – até 90%, quando SAC e 80% quando Price %
Comercial Financiamento à Aquisição	Operação *True Sale* – até 90%, quando SAC e 80% quando Price %
Loteamento Financiamento à Aquisição	Operação *True Sale* – até 90%, quando SAC e 80% quando Price
Crédito com Garantia Imobiliária	Operação *True Sale* – até 60%

(v) O prazo máximo remanescente dos Créditos Imobiliários deve ser de 180 (cento e oitenta) meses.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

ANEXO III

RELAÇÃO DE DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA A ADMINISTRAÇÃO/COBRANÇA DOS CRÉDITOS

(i) Contratos Imobiliários e respectivas CCI;
(ii) Matrículas dos imóveis;
(iii) Avaliação dos imóveis;
(iv) Cópia de tela da B3 S.A – Brasil, Bolsa, Balcão, seguimento CETIP com informações do registro das CCI; e
(v) Fluxo financeiro dos Contratos Imobiliários, inclusive histórico de pagamentos.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

ANEXO IV
DESPESAS DA OFERTA

	Custos Estimados CRI - 160 - 1 série			
	Valor da Operação	41.700.000		
Up front	**Variável**	**Valor liquido**	**Alíquota**	**Valor Bruto**
Assessor Legal		80.000,00		80.000,00
Agente Fiduciário (OT)		17.000,00	16,33%	20.317,92
Implantação Agente Fiduciário (OT)		8.000,00	16,33%	9.561,37
Agente Registrador do Lastro - CCI	R$ 900,00 por contrato	41.400,00	16,33%	49.480,10
Registro Anbima	0,00421%	1.754,32	0,00%	1.754,32
B3/ CETIP - Registro Ativo CRI (Valor mínimo R$ 5.000)	0,02900%	12.093,00	0,00%	12.093,00
Registro cartório		18.545,60	0,00%	18.545,60
Emissão Travessia		80.000,00	17,33%	96.770,29
Implantação Escriturador (Itaú)		600,00	0,00%	600,00
Implantação Agente Liquidante (Itaú)		600,00	0,00%	600,00
Servicer (implantação)	R$ 100,00 por contrato	4.900,00	16,33%	5.856,34
Custo de Encerramento de Oferta	0,03000%	12.510,00	0,00%	12.510,00
Diagramação do prospecto		10.000,00	16,33%	11.951,72
Auditoria Financeira		4.015,00	16,33%	4.798,61
	Total	291.417,92		324.839,27

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Custos Anuais				
Agente Fiduciário		**17.000,00**	**9,65%**	**18.815,72**
Auditoria Patrimônio Separado		**5.000,00**	**0,00%**	**5.000,00**
	Total	**22.000,00**		**23.815,72**
Custos Mensais				
Gestão Travessia		**6.000,00**	**16,33%**	**7.171,03**
B3/ CETIP - Custódia	**0,000800%**	**333,60**	**0,00%**	**333,60**
Digitador	**Por evento de pagamento**	**500,00**	**16,33%**	**597,59**
Escriturador (Itaú)	**Por série**	**600,00**	**0,00%**	**600,00**
Agente Liquidante (Itaú)	**Por série**	**600,00**	**0,00%**	**600,00**
Contabilidade Patrimônio Separado		**500,00**	**0,00%**	**500,00**
Cobrança Ativa e Monitoramento dos Contratos Financeiros	**R$ 29,90 por contrato**	**4.000,00**	**16,33%**	**4.780,69**
	Total	**12.533,60**		**14.582,90**

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

ANEXO V

MODELO DE DECLARAÇÃO DO CEDENTE

FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento em direitos creditórios, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 39.857.521/0001-03, representado por sua gestora **BLUE ASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2496, 12º andar, Edifício New Business Style, Jardim Goiás, inscrita no CNPJ sob o nº 35.068.183/0001-61 ("Cedente"); vem, por meio do presente, **DECLARAR** à **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com sede na Rua Bandeira Paulista, nº 600, Conjunto 44, Sala 01, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04532-001, inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64 ("Securitizadora") e ao **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIARIOS S.A**., sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Sala 913 Parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62, contratada para distribuição pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("Coordenador Líder" e "CRI") contratado para distribuição pública dos CRI da 28ª Emissão em 3 (Três) Séries da Securitizadora, o que segue:

(a) não descumpriu, ou tem conhecimento de possível descumprimento, de qualquer declaração e/ou obrigação de responsabilidade do Cedente no âmbito do "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos True Sale com Garantia Real e Outras Avenças"*, celebrado, entre a Emissora e o Cedente em 29 de maio de 2023 ("Contrato de Cessão") e/ou dos demais Documentos da Oferta;

(b) não ocorreram mudanças legais, regulatórias, tributárias e/ou de força maior que afetem os Créditos Imobiliários, as obrigações do Cedente no âmbito do Contrato de Cessão e/ou os CRI;

(c) o Cedente e/ou suas Afiliadas cumprem as leis, regulamentos, normas administrativas, e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;

(d) a inexistência de violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei n.º 12.846 de 1º de agosto de 2013 e a *U.S.*

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e o *UK Bribery Act 2010*, conforme aplicável, pelo Cedente e/ou suas Afiliadas, bem como não constarem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP; e

(e) o Cedente se encontra em dia com o cumprimento de todas as suas obrigações pecuniárias e não pecuniárias decorrentes do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Oferta.

Os termos utilizados na presente declaração, iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam definidos de outra forma neste instrumento, terão o significado que lhes é atribuído no Contrato de Cessão.

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

São Paulo, [●] de [●] de 2023.

_____

FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

neste ato representado pela sua gestora

BLUE ASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Nome:	Nome:
CPF:	CPF:
Cargo:	Cargo:

ANEXO VII

Primeiro Aditamento ao Contrato de Cessão

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS TRUE SALE COM GARANTIA REAL E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo assinadas, a saber ("Partes"):

FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento em direitos creditórios, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 39.857.521/0001-03, representado por sua gestora **BLUE ASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA**., sociedade limitada, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2496, 12º andar, Jardim Goiás, inscrita no CNPJ sob o nº 35.068.183/0001-61 ("Cedente"); e

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com sede na Rua Bandeira Paulista, nº 600, Conjunto 44, Sala 01, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 04532-001, inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64 ("Cessionária").

Firmam o presente "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão de Créditos True Sale com Garantia Real e Outras Avenças*" ("Primeiro Aditamento"), de acordo com as seguintes cláusulas e condições:

CONSIDERANDO QUE:

(i) Em 29 de maio de 2023, as Partes celebraram o "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos True Sale com Garantia Real e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão");

(ii) as Partes desejam celebrar o presente Primeiro Aditamento para alterar determinadas disposições no Contrato de Cessão; e

(iii) os CRI ainda não foram subscritos e integralizados, de modo que não se faz necessária a realização de Assembleia Geral ou deliberação societária adicional da Emissora para aprovar as matérias objeto deste Primeiro Aditamento.

RESOLVEM, de comum acordo e sem quaisquer restrições, celebrar o presente Primeiro Aditamento, de acordo com os termos e condições a seguir estabelecidos, que se obrigam a cumpri-los e fazer com que sejam cumpridos.

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

Exceto se expressamente indicado, palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste instrumento, terão o significado previsto no Contrato de Cessão.

1. ALTERAÇÕES E CONSOLIDAÇÃO

1.1. As Partes decidem aditar o Contrato de Cessão e seus anexos, o qual passará a vigorar conforme o disposto no Anexo I deste Primeiro Aditamento.

2. DISPOSIÇÕES GERAIS

2.1. Todos os termos e condições do Contrato de Cessão que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Primeiro Aditamento são neste ato ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito.

2.2. Este Primeiro Aditamento será registrado e custodiado junto ao Custodiante, que assinará nova declaração de custódia tão logo tenha recebido tal documento.

2.3. Os direitos das Partes previstos neste Primeiro Aditamento são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente os excluam e só admitem renúncia por escrito e específica. O não exercício, total ou parcial, de qualquer direito decorrente do presente Primeiro Aditamento não implicará novação da obrigação ou renúncia ao respectivo direito por seu titular nem qualquer alteração aos termos deste Primeiro Aditamento.

2.4. Este Primeiro Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores ou cessionários.

2.5. As Partes reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, desde que com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, podendo este Primeiro Aditamento pode ser firmado por referidos meios.

2.6. As Partes convencionam que, para todos os fins de direito: (i) a data de início da produção de efeitos do presente Primeiro Aditamento será a data indicada como sua data de assinatura, ainda que as Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em data posterior, por qualquer motivo, hipótese em que as Partes, desde logo, concordam com a retroação dos efeitos deste Contrato para a data aqui mencionada; e (ii) o local de celebração

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

deste Contrato será a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ainda que qualquer signatário se encontre em localidade diversa por ocasião da assinatura eletrônica deste instrumento

3. LEI E FORO

3.1. As Partes se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada a este Primeiro Aditamento.

3.2. Este Primeiro Aditamento rege-se pelas leis brasileiras.

3.3. Fica eleito o foro de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir as disputas oriundas ou relacionadas com este Contrato de Cessão.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento na forma da Cláusula 2.5 acima, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 12 de junho de 2023.

(assinaturas nas páginas seguintes)

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

(Página de Assinaturas ao Primeiro Aditamento Instrumento Particular de Cessão de Créditos True Sale com Garantia Real e Outras Avenças celebrado entre o Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Aberto Blue Crédito Imobiliário e a Travessia Securitizadora S.A.)

Cedente:

FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

neste ato representado pela sua gestora

BLUE ASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Nome: Maria Clara Evangelista De Podestà
CPF: 037.207.201-10
Cargo: Diretora de Gestão

Nome: Luiz Gustavo Mourão Gonçalves
CPF: 86387790115
Cargo: diretor de compliance

Cessionária:

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

Testemunhas:

Nome: Sacha Vincent Felix Aprile
RG: 34.929.929-8
CPF: 353.531668-50

Nome: Ducilene G S Nascimento
RG: 28.068.502.6
CPF: 166.127.438-24

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

ANEXO I

CONTRATO DE CESSÃO CONSOLIDADO

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS TRUE SALE COM GARANTIA REAL E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento em direitos creditórios, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 39.857.521/0001-03, representado por sua gestora **BLUE ASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA**., sociedade limitada, com sede na cidade de Goiânia, estado de Goiás, na Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2496, 12º andar, Jardim Goiás, inscrita no CNPJ sob o nº 35.068.183/0001-61, neste ato representada na forma do seu contrato social, doravante denominada simplesmente "Cedente"; e

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com sede na Rua Bandeira Paulista, nº 600, Conjunto 44, Sala 01, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 04532-001, inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social ("Cessionária");

Sendo Cedente e Cessionária em conjunto denominadas "Partes".

CONSIDERANDO QUE:

I. O Cedente é fundo de investimento em direitos creditórios, e tem como política de investimento a aquisição de direitos creditórios que poderão ser originados em diversos segmentos, sendo oriundos de operações de natureza financeiro-imobiliária, prioritariamente decorrentes de ativos com garantia de alienação fiduciária de bem imóveis e poderão ser decorrentes de negócios jurídicos representados por cédulas de crédito imobiliário, certificado de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário, debêntures e/ou cédulas de crédito bancário;

II. O Cedente celebrou com a QI Sociedade de Crédito Direto S.A., instituição financeira inscrita no CNPJ sob o nº 32.402.502/0001-35, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n° 2391, conjunto 12, andar 1 (parte), CEP 01.452-000 ("Originadora"), os "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*", ("Termos de Cessão"), por meio do qual a Originadora cedeu, em favor da Cedente, cada um dos direitos creditórios, formalizados por instrumento(s) particular(es) com força de escritura pública (i) de compra e venda de imóvel residencial e/ou comercial, para aquisição, com alienação fiduciária de imóvel em garantia, e emissão de cédula de crédito imobiliário (em conjunto denominados "Contratos de Financiamento à Aquisição");

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

e/ou (ii) de empréstimo sem destinação específica, com alienação fiduciária de imóvel em garantia, e emissão de Cédula de Crédito Imobiliário ("Contratos de Refinanciamento", e em conjunto com os Contratos de Financiamento à Aquisição, denominados simplesmente "Contratos Imobiliários") ("Créditos Imobiliários" e "CCI", respectivamente) firmados pela Originadora, o(s) respectivo(s) devedor(es) dos Contratos Imobiliários ("Devedores") e os respectivos garantidores, caso aplicável;

III. Os Contratos Imobiliários observam as condições mínimas estabelecidas no artigo 5º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 ("Lei 9.514"), quais sejam: I- reposição integral do valor emprestado e respectivo reajuste; II- remuneração do capital emprestado às taxas convencionadas no contrato; III- capitalização dos juros; IV- contratação, pelos tomadores de financiamento, de seguros contra os riscos de morte e invalidez permanente;

IV. As CCIs encontram-se na posição do Cedente na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), e os critérios de elegibilidade, conforme elencados no Anexo II ("Critérios de Elegibilidade"), deste Contrato foram confirmados por Empresa de Auditoria (conforme definida no Termo de Securitização);

V. A Cessionária, por sua vez, na qualidade de companhia securitizadora, nos termos do art. 3º da Lei 9.514 e da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60"), devidamente registrada junto à Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), observando o atendimento dos requisitos do artigo 18º Lei nº 14.430, pretende adquirir os Créditos Imobiliários (conforme abaixo definido) representados pelas CCI para emitir os CRI da sua 28ª (vigésima oitava) emissão em 3 (três) séries ("CRI" ou Oferta");

VI. Os pagamentos dos Créditos Imobiliários (conforme abaixo definido) cedidos, conforme definição da Cláusula 1.1 deste Contrato, estão garantidos individualmente por alienação fiduciária de imóvel(is), nos termos dos artigos 22 e seguintes de Lei nº 9.514 ("Alienação Fiduciária");

VII. A Oferta de CRI que será emitida com lastro nas CCI, conforme termo definido na Cláusula 1.1 abaixo, representativas dos Créditos Imobiliários (conforme abaixo definido), é constituída pelos seguintes documentos denominados "Documentos da Oferta": (i) o presente Contrato de Cessão; (ii) o *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários 28ª (Vigésima Oitava) Emissão em 3 (Três) Séries da Travessia Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Aberto Blue Crédito Imobiliário* ("Termo de Securitização"); (iii) o *Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob*

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 28ª (Vigésima Oitava) Emissão em 3 (Três) Séries da Travessia Securitizadora S.A. ("Contrato de Distribuição"); (iv) o modelo do Boletim de Subscrição; (v) o prospecto preliminar e definitivo da Oferta ("Prospecto"); e (vi) a lâmina da Oferta ("Lâmina"), bem como todos e quaisquer aditamentos que passarão a integrar automaticamente o conceito de Documentos da Oferta, sendo que nenhum dos Documentos da Oferta poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente; e

VIII. As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé;

Resolvem as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos True Sale com Garantia Real e Outras Avenças"* ("Contrato" ou "Contrato de Cessão"), nos termos, cláusulas e condições a seguir pactuadas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1. O presente Contrato de Cessão tem por objeto a cessão definitiva ("*True Sale*"), onerosa, em condições de mercado, e observados os normativos editados pelo Conselho Monetário Nacional ("CMN") e pelo Banco Central do Brasil (BACEN), dos Créditos Imobiliários de titularidade do Cedente consistentes do valor principal, bem como da totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros, atualização monetária, eventuais prêmios de seguros e quaisquer outros acréscimos de remuneração, de mora ou penalidades, e a Alienação Fiduciária, conforme descritos no Anexo I deste Contrato, originados nos Contratos Imobiliários, sendo certo que todos os Créditos Imobiliários foram objeto de auditoria realizada pela Empresa de Auditoria, conforme definida no Termo de Securitização, para a confirmação do atendimento dos Critérios de Elegibilidade, e estão representados por CCI, com garantia real, integrais emitidas nos próprios Contratos Imobiliários na forma da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 ("Lei 10.931"), conforme indicadas no Anexo I ("CCI").

1.2. Nos termos do artigo 287 e 893 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), a cessão dos Créditos Imobiliários, compreende, além da cessão do direito de recebimento da totalidade dos Créditos Imobiliários, a cessão de todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios, reajuste monetário e ações inerentes aos Contratos Imobiliários, tais como juros, penalidades, e demais acessórios eventualmente devidos.

1.3. Fica desde já ajustado entre as Partes que, a presente cessão não representa nem representará em nenhum momento venda a prazo, e não representa e nem representará em

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

nenhuma hipótese, a assunção, pela Cessionária da posição contratual do Cedente e/ou da Originadora nos Contratos Imobiliários.

1.3.1. A auditoria jurídica dos Contratos Imobiliários será realizada por assessor legal externo, com escopo restrito à análise, de 5 (cinco) Contratos Imobiliários ("Contratos Analisados"), das matrículas imobiliárias correspondentes aos Contratos Analisados, e das certidões de Imposto Predial Territorial Urbano ("IPTU") relacionadas aos imóveis correspondentes aos Contratos Analisados, envolvendo apenas os documentos disponibilizados pelo Cedente ("Imóveis"). Também serão objeto de análise a formalização de 5 (cinco) Termos de Cessão, e a legitimidade de representação das partes para a celebração da Documentação da Oferta.

1.3.2. Conforme previsto na Cláusula 2.1.2. abaixo, a conclusão satisfatória da auditoria, a exclusivo critério da Cessionária, é condição precedente para o desembolso do Preço de Cessão ao Cedente.

1.4. O Cedente obriga-se a adotar todas as medidas necessárias para fazer a cessão de créditos sempre boa, firme e valiosa, inclusive perante os Devedores.

1.5. Esta cessão de créditos se destina exclusivamente a viabilizar a emissão de CRI das 28ª (vigésima oitava) emissão em 3 (três) séries da Cessionária no montante total de até R$41.700.000,00 (quarenta e um milhões e setecentos mil e mil reais), composta por até 41.700 (quarenta e um mil e setecentos) quantidades de CRI, de modo que os Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão e deverão permanecer vinculados aos CRI até que se complete o seu resgate integral conforme previsto no Termo de Securitização. Considerando essa motivação, é essencial que os Créditos Imobiliários mantenham seu curso em conformidade com o estabelecido neste Contrato de Cessão, sendo certo que eventual alteração dessas características interfere no lastro dos CRI.

1.5.1. O Cedente responderá perante os titulares dos CRI por quaisquer perdas e prejuízos comprovadamente causados em razão de eventual alteração nos termos e condições de quaisquer dos Documentos da Oferta que acarretem a alteração de forma adversa do fluxo e volume de pagamento dos Créditos Imobiliários sem a prévia e expressa anuência dos titulares dos CRI, respeitados, ainda, todos os termos e condições estabelecidos no Termo de Securitização.

1.6. As Partes estabelecem, ainda, que o Cedente não se responsabilizará, de forma individual e/ou conjunta, pela solvência dos Créditos Imobiliários cedidos à Cessionária, sendo responsáveis apenas pela legitimidade, correta constituição, existência e validade dos Créditos Imobiliários por cada um deles cedidos, ao tempo da cessão.

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

1.7. A Cessionária, conforme previsto no Termo de Securitização, instituirá o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI, de forma que os referidos Créditos Imobiliários não estejam sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação em decorrência de outras obrigações assumidas pela Cessionária.

1.8. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários serão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário constituído pela Cessionária, nos termos do artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 ("Patrimônio Separado" e "Lei 14.430", respectivamente) não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações assumidas pela Cessionária. Neste sentido, os Créditos Imobiliários:

a) constituirão Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio da Cessionária sob nenhuma hipótese;

b) permanecerão segregados do patrimônio da Cessionária até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

c) destinar-se-ão exclusivamente ao pagamento dos CRI, bem como dos respectivos custos decorrentes da manutenção e administração dos CRI e todos os custos e despesas relacionados ao Patrimônio Separado, conforme previsto no Termo de Securitização;

d) estarão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Cessionária;

e) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Cessionária, por mais privilegiados que sejam; e

f) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão relacionados.

1.9. O Cedente declara seu conhecimento de que a CVM poderá fazer exigências relacionadas com a emissão dos CRI, hipótese em que o Cedente se compromete a colaborar com a Cessionária e com a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A**., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132 (parte), Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Agente Fiduciário"), para sanar os eventuais vícios existentes, no prazo concedido pela CVM, conforme venha a ser solicitado pela Cessionária e/ou pelo Agente Fiduciário. O presente Contrato de Cessão poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos titulares de CRI, sempre que e somente (i) enquanto o CRI não tiver sido integralizado; (ii) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; (iii) decorrer da substituição de direitos creditórios pela companhia securitizadora; (iv) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Cessionária ou dos prestadores de serviços; (v) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos no Termo de Securitização; ou ainda (iv) caso decorra de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI emitidos.

CLÁUSULA SEGUNDA – CESSÃO E DO VALOR

2.1. Pelo presente instrumento, em caráter irrevogável e irretratável, o Cedente cede à Cessionária os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI originadas nos Contratos Imobiliários listados no Anexo I, devidos pelos Devedores com vencimentos a partir de 10 de junho de 2023, inclusive, pelo valor total de R$ 41.700.000,00 (quarenta e um milhões e setecentos mil reais) ("Preço de Cessão"), valor resultante do valor nominal de cada Crédito Imobiliário em 12 de abril de 2023 ("Data Base").

2.1.1. O pagamento do Preço de Cessão será efetuado pela Cessionária ao Cedente em até 1 (um) dia útil após a verificação, pela Cessionária, do cumprimento integral e cumulativo das Condições Precedentes, conforme previsto na Cláusula 2.1.2 abaixo, exclusivamente com os recursos da integralização dos CRI, e após a liquidação financeira da integralidade dos CRI, da seguinte forma:

(i) mediante transferência bancária de R$ 29.390.653,69(vinte nove milhões, trezentos e noventa mil, seiscentos e cinquenta e três reais e oitenta e nove centavos) para a conta corrente de titularidade do Cedente, Código nº 707, da agência 0001, Conta Corrente 749792-1 do Banco Daycoval ("Conta do Cedente"), sendo a liquidação financeira efetuada fora do ambiente da B3 S.A – Brasil, Bolsa, Balcão, seguimento CETIP ("B3"); e

(ii) mediante a dação em pagamento de 8.340 (oito mil trezentos e quarenta) quantidades de CRI Júnior ao Cedente, observados os termos e prazos de subscrição e integralização previstos no Contrato de Distribuição.

2.1.1.1. As Despesas Flat descritas no Anexo IV deste Contrato serão pagas por meio dos recursos da Conta de Emissão, diretamente retidos pela Cessionária do Preço de Cessão aos prestadores de serviços ali descritos, e as Despesas Recorrentes serão pagas com recursos do Fundo de Reserva.

2.1.1.2. O Preço de Cessão será devidamente atualizado até a data do seu efetivo pagamento, observada a subscrição e integralização da totalidade dos CRI conforme indicado na Cláusula 2.1.1. acima.

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

2.1.1.3. Fica desde já estipulado que o valor correspondente a R$8.340.000,00 (oito milhões, trezentos e quarenta mil reais), relativo ao Preço de Cessão será pago pela Cessionária com a dação em pagamento dos CRI Júnior da Oferta, cuja subscrição e integralização seriam por eles devidos, nos termos das Cláusulas abaixo. Dessa forma, os valores descritos nessa cláusula serão pagos nos termos e prazos previstos no Contrato de Distribuição.

2.1.2. Ficam desde logo estabelecidas como condições de integralização dos CRI as seguintes condições precedentes, que deverão ser cumpridas, em sua integralidade (condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil): ("Condições Precedentes"):

(i) comprovação do protocolo deste Contrato no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e do protocolo para registro nos demais cartórios de registro de títulos e documentos competentes conforme circunscrições das sedes das Partes;

(ii) depósito das CCI na B3, em nome da Securitizadora;

(iii) devida formalização dos Documentos da Oferta exigíveis para o pagamento do Preço de Cessão, quais sejam, este Contrato, o Contrato de Distribuição, o Termo de Securitização, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e obtenção de eventuais aprovações societárias necessárias para tanto;

(iv) implementação integral de todas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição;

(v) obtenção de todas as aprovações societárias e obtenção de todas as respectivas atas necessárias para a formalização dos Documentos da Oferta pelo Cedente;

(vi) liquidação financeira da Oferta dos respectivos CRI;

(vii) subscrição e integralização da totalidade dos CRI Júnior pelo Cedente proporcional a distribuição parcial dos CRI;

(viii) registro da Oferta dos CRI para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário na B3 (segmento CETIP UTVM);

(ix) recebimento pela Cessionária, com cópia ao Coordenador Líder, da opinião legal emitida pelo assessor legal da operação (legal opinion), atestando, em termos satisfatórios à Cessionária e a seu exclusivo critério, a legalidade, validade,

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

exequibilidade e adequação dos Documentos da Oferta em relação às normas aplicáveis, a consistência das informações fornecidas pelas Partes, com base nas informações apresentadas, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Oferta e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação;

(x) conclusão do processo de *due diligence* jurídica, em termos satisfatórios, a exclusivo critério do Coordenador Líder e de seu assessor legal, conforme padrão usualmente utilizado em operações deste tipo;

(xi) conclusão do processo de auditoria financeira, em relação aos Créditos Imobiliários, em termos satisfatórios para o Coordenador Líder e para seu assessor legal;

(xii) não imposição de exigências pela B3, pela ANBIMA e/ou pela CVM que torne a Emissão e Oferta dos CRI impossível ou inviável; e

(xiii) não ocorrência de qualquer descumprimento de obrigações pelo Cedente no âmbito dos Documentos da Oferta, conforme sejam devidas.

2.2. Sem prejuízo do atendimento das Condições Precedentes, o pagamento do Preço de Cessão pela Cessionária ficará condicionado ao recebimento pela Cessionária dos recursos advindos das integralizações dos CRI, respeitada as retenções acima descritas, sendo que no caso de integralização parcial dos CRI a Cessionária pagará o Preço de Cessão proporcionalmente aos CRI efetivamente integralizados, montante mínimo de colocação dos CRI, no valor de R$15.000.000,00 (quinze milhões de reais)("Montante Mínimo"), a partir do qual será permitida a distribuição parcial ("Distribuição Parcial")

2.2.1. Em caso de Distribuição Parcial, as Partes deverão celebrar aditamento ao presente Contrato para atualizar a relação de Créditos Imobiliários cedidos descritos no Anexo I deste Contrato.

2.3. Será constituído, na Conta da Emissão, com os recursos da integralização dos CRI, mediante retenção de parte do Preço de Cessão, um fundo de reserva no valor correspondente a 3 (três) parcelas de amortização e remuneração dos CRI previstos para recebimento em cada mês de referência ("Mês de Referência") conforme tabela abaixo ("Fundo de Reserva"), que será destinado (i) ao pagamento da parcela da amortização e dos juros remuneratórios dos CRI em caso de insuficiência dos Créditos Imobiliários para pagamento dos CRI Sênior, conforme cláusulas 2.4.2 e 2.5.1 do Termo de Securitização, bem como (ii) para o pagamento de quaisquer outras despesas do Patrimônio Separado.

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

2.3.1. Caso no mês de referência seja verificado que o valor do Fundo de Reserva não corresponde ao valor de referência da Cláusula 2.2. acima, o Fundo de Reserva será recomposto automaticamente com os recursos excedentes do pagamento dos Créditos Imobiliários conforme a "cascata de pagamentos" prevista abaixo ("Cascata de Pagamentos"):

(i) Pagamento das Despesas incorridas e não pagas dos CRI;

(ii) Pagamento dos juros capitalizados e demais valores em mora referentes aos CRI Sênior;

(iii) Pagamento dos juros referentes aos CRI Sênior vincendos no respectivo mês do pagamento;

(iv) Pagamento da amortização do valor nominal atualizado dos CRI Sênior, relativa ao respectivo mês de pagamento;

(v) Retenção do Fundo de Reserva, se necessário;

(vi) Recomposição do Fundo de Reserva, se necessário;

(vii) Pagamento dos juros capitalizados e demais valores em mora referentes aos CRI Mezanino;

(viii) Pagamento dos juros referentes aos CRI Mezanino vincendos no respectivo mês do pagamento;

(ix) Pagamento da amortização do valor nominal atualizado dos CRI Mezanino, relativa ao respectivo mês de pagamento;

(x) Pagamento dos juros capitalizados e demais valores em mora referentes aos CRI Júnior;

(xi) Pagamento dos juros referentes aos CRI Júnior vincendos no respectivo mês do pagamento;

(xii) Pagamento da amortização do valor nominal atualizado dos CRI Júnior, relativa ao respectivo mês de pagamento;

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

(xiii) Pagamento aos CRI Sênior, dos CRI Mezanino e CRI Júnior de eventual Amortização Extraordinária, respeitada a proporção entre as séries; e

(xiv) Pagamento do Prêmio de Subordinação (conforme abaixo definido).

2.3.2. Caso o saldo do Fundo de Reserva seja insuficiente para o pagamento de qualquer despesa da Oferta, a Emissora poderá utilizar os recursos da arrecadação dos Créditos Imobiliários para o pagamento destas despesas, sendo certo que caso estes valores não sejam suficientes, conforme estabelecido no Contrato de Cessão, estes valores deverão ser arcados pelos Investidores mediante aporte no Patrimônio Separado conforme na forma da alínea "a" do inciso IV do artigo 25 da Resolução CVM 60 e do artigo 30 da Lei nº14.430/22e/ou com recursos eventualmente existentes os Patrimônio Separado.

2.3.2.1. Serão pagas pelo Fundo de Reserva as seguintes despesas:

a) as despesas decorrentes da adoção e manutenção, direta ou indireta, de procedimentos judiciais e extrajudiciais necessários à defesa dos direitos, interesses e prerrogativas da Cessionária e dos titulares dos CRI que vierem a ocorrer ao longo da Oferta, incluindo, mas não se limitando a quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de titulares de CRI, o que inclusive ocasionará a contratação de advogados para elaboração dos instrumentos mencionados, bem como a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Cessionária e/ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades conforme melhor indicado no Termo de Securitização, documento que o Cedente declara desde logo conhecer e estar de acordo com seu inteiro teor, assumindo integralmente o pagamento das despesas nele inseridas caso o Fundo de Reserva não seja suficiente para tanto;

b) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, contadores, auditores, técnicos ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o patrimônio separado ou, ainda, realização do patrimônio separado;

c) as despesas com a publicação de atos societários da Cessionária que sejam necessárias para a realização de assembleias gerais de titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;

d) as despesas decorrentes da contratação de auditor independentes, contador, profissionais que realizem a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado na periodicidade exigida pela legislação em vigor do Patrimônio Separado, e

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

quaisquer prestadores de serviços, contratados em decorrência da instituição do regime fiduciário e no âmbito da Oferta;

e) as despesas com gestão, cobrança, realização, administração, custódia e escrituração, registros em cartórios competentes ou na B3, incluindo, mas não se limitando: a remuneração dos prestadores de serviços, despesas cartorárias com autenticações, reconhecimentos de firma, emissões de certidões, registros de atos em cartórios, cópias, impressões e expedições de documentos, publicações de relatórios e informações periódicas, leiloeiros, comissões de corretoras imobiliárias, demais correspondências, emolumentos, despesas havidas com empresas especializadas em cobrança, decorrentes da administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado;

f) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais, decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;

g) quaisquer despesas com prestadores de serviços da Oferta, presentes e futuros, bem como eventuais tributos aplicáveis às referidas remunerações, que sejam imputados por lei ou normas à Cessionária e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Cessionária, das obrigações assumidas no Termo de Securitização;

h) as eventuais despesas "por hora homem de trabalho" oriundas de remuneração devida à Cessionária e/ou ao Agente Fiduciário, nas hipóteses em que ocorra renegociação ou reestruturação da Oferta, conforme melhor indicado nas cláusulas 2.10.1 e 7.5 do Termo de Securitização, acompanhamento de *covenants* financeiros ou ainda da classificação de risco da emissão de CRI, conforme aplicável; e

i) quaisquer outros honorários, custos e despesas relacionados à Oferta e/ou previstos no Termo de Securitização, inclusive em decorrência de alterações da norma de CRI.

2.3.3. Se no Mês de Referência após atendimento da Cascata de Pagamentos for verificado excedente de recurso dos Créditos Imobiliários, esse excedente será destinado ao pagamento dos CRI Júnior a título de prêmio ("Prêmio de Subordinação").

2.3.3.1. Se no Mês de Referência houver excedente de recursos do Fundo de Reserva observado o disposto na Cláusula 2.3.3. acima, os recursos excedentes também serão considerados como Prêmio de Subordinação.

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

CLÁUSULA TERCEIRA – FORMALIZAÇÃO DA CESSÃO

3.1. A formalização da presente cessão de créditos ocorrerá via B3, sem financeiro, por meio de transferência de titularidade das CCI, uma vez que as CCI representativas dos Créditos Imobiliários já foram emitidas, na forma escritural, com garantia real e encontram-se na posição do Cedente conforme restou verificado por Empresa de Auditoria independente contratada pela Cessionária, com o que o Cedente desde logo concorda e autoriza que sejam realizados todos os procedimentos necessários à referida transferência.

3.2. Fica desde logo ajustado que todas as despesas verificadas com registro, custódia, averbação e transferência das CCI para a posição da Cessionária, correrão por conta exclusiva do Cedente, sendo certo que eventuais despesas que possam ocorrer após a efetiva transferência das CCI para a Cessionária ficarão sob responsabilidade do Patrimônio Separado na forma estabelecida na cláusula 2.10.1. do Termo de Securitização. . Na falta de recursos do Patrimônio Separado, os pagamentos correrão por conta exclusiva do Cedente, com transferência do valor correspondente para a Conta da Emissão em até 3 (três) dias úteis da notificação da falta de recursos.

3.3. É facultado à Cessionária requerer ao Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente a averbação deste instrumento junto à matrícula dos imóveis alienados fiduciariamente conforme previsto nos Contratos Imobiliários, sendo certo que o exercício desta faculdade não implica na renúncia da Cessionária quanto à modalidade de cessão dos créditos somente via B3, sendo certo que eventuais custos relacionados a averbação caberão ao Patrimônio Separado.

CLÁUSULA QUARTA – DECLARAÇÕES E POLÍTICA DE RESPEITO ÀS LEIS ANTISSUBORNO, ANTICORRUPÇÃO E DA POLÍTICA DE RESPONSABILIDADE SOCIOAMBIENTAL

4.1. Declarações de Parte a Parte. Cada uma das Partes declara e garante às outras que:

a) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato de Cessão, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações previstas, e cumprir com todas as obrigações ora assumidas;

b) que este Contrato de Cessão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, eficaz, vinculante e exequível;

c) a celebração deste instrumento e o cumprimento das obrigações nele assumidas (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada; e (iii) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza a que esteja vinculada que não tenha sido obtida;

d) os representantes legais ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assinar este instrumento;

e) a celebração deste instrumento, bem como o cumprimento das obrigações aqui estabelecidas: não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial; (i) de quaisquer contratos ou instrumentos dos quais a Parte, suas controladas ou coligadas, diretas ou indiretas, ou outras sociedades sob controle comum, sejam parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, bens ou direitos de propriedade; ou (ii) de qualquer norma legal ou regulamentar a que a Parte, suas controladas ou coligadas, diretas ou indiretas, ou outras sociedades sob controle comum ou qualquer bem ou direito de propriedade estejam submetidos;

f) está apta a cumprir as obrigações previstas neste instrumento e agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;

g) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente instrumento, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;

h) as discussões sobre o objeto deste instrumento foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

i) é sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este e/ou outros relacionados;

j) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste instrumento e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistida por advogados durante toda a referida negociação; e

k) têm conhecimento, e estão de acordo que os Créditos Imobiliários representados pelas CCI originados nos Contratos Imobiliários serão vinculados à Oferta.

4.2. O Cedente declara, em relação aos Créditos Imobiliários por eles cedidos, e em relação aos respectivos Imóveis garantidos por Alienação Fiduciária nos termos dos Contratos Imobiliários, que:

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

a) não se encontra impedido de realizar a cessão de créditos, a qual inclui, de forma integral, todos os direitos, ações, prerrogativas e garantias dos Créditos Imobiliários;

b) os Contratos Imobiliários consubstanciam relações contratuais regularmente constituídas, válidas e eficazes, nos termos dos artigos art. 5º e 24 da Lei 9.514, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores neles indicados;

c) responsabiliza-se pela existência, validade, licitude, legalidade, veracidade, legitimidade, regularidade e eficácia e exequibilidade dos Créditos Imobiliários;

d) compromete-se a fornecer à Cessionária, em tempo hábil, todo e qualquer documento e informação corretos, completos, precisos, necessários, solicitados pela Cessionária, desde que razoável, para a elaboração da análise financeira e jurídica da presente Oferta e para atendimento das normas aplicáveis à Oferta;

e) foi diligente na verificação e não foi citado, até a presente data, da existência de procedimentos administrativos, ações judiciais ou procedimentos arbitrais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, que afetem ou possam vir a afetar os Imóveis e/ou os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente instrumento;

f) os Imóveis e os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, dívidas, gravames ou restrições de natureza pessoal ou real, exceto a Alienação Fiduciária constituída nos próprios Contratos Imobiliários, não sendo do conhecimento do Cedente a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito do Cedente de celebrar o presente Contrato de Cessão e/ou de realizar a cessão de créditos;

g) providenciará a transferência da apólice do(s) seguro(s) contratado(s) pelo(s) Devedor(es) nos termos dos Contratos Imobiliários, no que se refere aos seguros contra Morte e Invalidez Permanente ("MIP") e Danos Físicos aos Imóveis ("DFI"), na forma determinada no art. 5º da Lei 9.514 para a Cessionária, bem como a transferir quaisquer sinistros que venham a ser recebidos para a Cessionária e devendo atualizá-la anualmente a fim de manter sua vigência até a Data de Vencimento dos CRI;

h) conhece os Critérios de Elegibilidade de créditos adotados pela Cessionária conforme Anexo II, declarando adicionalmente à aferição da Empresa de Auditoria, conforme definida no Termo de Securitização, que os Créditos Imobiliários objeto da presente cessão atendem plenamente a estes critérios, tendo observado os mesmos critérios na aquisição dos Créditos Imobiliários que não foram por eles diretamente originados;

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

i) é legítimo e único titular dos Créditos Imobiliários ora cedidos, bem como se responsabiliza pela correta constituição, existência e validade dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições enunciadas no Anexo I;

j) observa a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, para que (i) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (ii) os trabalhadores do Cedente estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (iii) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; (iv) cumpra a legislação aplicável à proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas; (v) detenha todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável; e (vi) tenha todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável;

k) a cessão de créditos (a) não caracteriza fraude contra credores, conforme prevista nos artigos 158 a 165 do Código Civil; (b) não caracteriza fraude de execução, na hipótese do artigo 792 do Código de Processo Civil e/ou do artigo 185, caput, do Código Tributário Nacional; e (c) não caracteriza fraude falimentar;

l) não tem conhecimento da existência de processos ambientais, de desapropriação, servidão ou demarcação de terras direta ou indiretamente envolvendo os Imóveis;

m) não estão se utilizando do presente Contrato de Cessão, tampouco da Oferta, para ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998 ("Lei nº 9.613/98") e Resolução CVM nº 50, de 31 de agosto de 2021 ("Resolução 50"), para o que se comprometem a prestar as declarações que se fizerem necessárias para atendimento do disposto na Resolução 50;

n) responsabiliza-se pelas informações prestadas, existência, validade, eficácia, licitude, legalidade e exequibilidade dos Créditos Imobiliários;

o) cumpre as leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação (inclusive o Normativo SARB n.º 14, de 28 de agosto de 2004 da Febraban) e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, desde que aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais,

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;

p) é fundo de investimento devidamente constituído e em funcionamento, com gestão ativa e discricionária do seu respectivo administrador e gestor, o qual tem poderes para prestação das declarações, garantias e obrigações previstas nos Documentos da Oferta, independentemente da realização de assembleia de cotistas; e

q) não viola qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, relativos à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando à Legislação Anticorrupção.

4.3. As Partes não deverão praticar, autorizar ou permitir qualquer ação que possa causar às partes e/ou à(s) afiliada(s) das partes violação a qualquer lei ou regulamento antissuborno. Esta obrigação aplica-se especialmente a pagamentos ilegítimos a funcionários públicos, representantes e membros de Autoridades Governamentais ou seus associados, familiares ou amigos próximos. Cada parte concorda que não irá fornecer, oferecer ou concordar em fornecer a nenhum colaborador, representante ou terceiro agindo em nome da outra parte, ou aceitar ou concordar em aceitar de nenhum colaborador, representante ou terceiro agindo em nome da outra parte, nenhum presente ou benefício, seja de natureza financeira ou outra, cujo recebedor não esteja legalmente autorizado no que tange à negociação, conclusão ou execução do presente contrato. As Partes deverão notificar imediatamente uma à outra se tiverem conhecimento ou suspeitas específicas de qualquer corrupção referente à negociação, conclusão ou execução do contrato principal, sob pena de rescisão imediata do contrato principal.

4.4. As Partes obrigam-se a cumprir todas as disposições contratuais que lhe dizem respeito, bem como as disposições legais relacionadas às atividades econômicas que realizam, em especial, mas sem se limitar a elas: (i) a não utilizar mão-de-obra infantil no exercício de suas atividades, nos termos do inciso XXXIII do art. 7º da Constituição da República vigente; (ii) a não submeter seus empregados a condições precárias, degradantes ou análogas à de escravo; (iii) a obedecer aos limites diários de jornada de trabalho legalmente previstos, concedendo todos os intervalos devidos na forma da legislação trabalhista; (iv) a obter e manter válidas todas as licenças e condições sanitárias e ambientais exigíveis por lei e por todos e quaisquer órgãos públicos competentes para o exercício de suas atividades; (v) a efetuar pontualmente o pagamento de todos os tributos e contribuições previdenciárias; (vi) a observar as normas ambientais e de saúde e medicina do trabalho; (vii) a envidar os seus melhores esforços para que as obrigações acima referidas também sejam observadas pelos seus fornecedores de insumos e serviços, subcontratados e por todos aqueles com quem mantêm relação no exercício de sua atividade econômica; (viii) a cumprir todas as obrigações trabalhistas relacionadas aos seus empregados, tais como, exemplificativamente, pagamento de salários, férias acrescidas de 1/3, vale-transporte,

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

FGTS, 13º salário, entre outras, nos termos da legislação trabalhista e convenção coletiva de trabalho aplicável à categoria profissional de seus empregados. Sem prejuízo das demais disposições da lei e deste instrumento, o descumprimento, pela parte infratora, das obrigações aqui relacionadas, dará à parte lesada o direito de suspender os pagamentos ou mesmo de extinguir o presente contrato, independentemente de qualquer formalidade, sem prejuízo do direito da parte lesada de receber a devida indenização pelas perdas e danos que vier a suportar, bem como de exigir a aplicação das penalidades contratualmente previstas.

4.5. As Partes se obrigam a observar e a fazer com que seus fornecedores, colaboradores e subcontratados observem o mais alto padrão de ética e integridade, cumprindo estritamente as normas contra fraude, corrupção, desonestidade, lavagem de dinheiro e financiamento ao terrorismo estabelecidas na Lei Anticorrupção Brasileira nº 12.846/2013, Decreto nº 11.129/2022, na Circular nº 3.461 do Banco Central do Brasil, no *US Foreing Corrupt Practices Act* ("FCPA"), Sarbanes-Oxley Act ("SOx") e o *UK Bribery Act 2010* ("UKBA"). ("Legislação Anticorrupção")

4.5.1. Para os propósitos desta cláusula, definem-se os seguintes termos: (i) "pessoa pública": qualquer agente público de qualquer instância governamental (seja Federal, Estadual ou Municipal), que desempenhe no Brasil ou em País, território ou dependência estrangeira, cargo, emprego ou função pública relevante em qualquer órgão, departamento, agência, empresa pública ou sociedade de economia mista, ou em quaisquer outras pessoas jurídicas instituídas por Lei, ou organizações públicas internacionais, bem como qualquer pessoa atuando no exercício de suas funções oficiais ou em nome de qualquer governo, entidade governamental ou organização pública internacional, partidos oficiais, ou, ainda, em nome de qualquer candidato a cargo político; (ii) "prática fraudulenta": falsificação ou omissão de fatos, com objetivo de influenciar a execução do Contrato de Patrocínio, evitando, inclusive, o cumprimento de uma ou mais obrigações contratuais; (iii) "prática de corrupção": oferta, promessa, autorização ou pagamento de qualquer "item de valor" a "pessoa pública", visando influenciá-la ou induzi-la para reter ou obter negócios ou qualquer outro tipo de vantagem que influencie na execução do Contrato; (iv) "item de valor": considera-se "item de valor", para fins desta cláusula e conforme determinado no item (iii) acima, independente do montante envolvido: (a) valores em espécie e/ou ações; (b) entretenimento e/ou refeições; (c) descontos na aquisição de produtos; (d) reembolso de viagens ou outras despesas; (e) presentes ou compras e suas variantes; (f) doações ou contribuições a entidades públicas ou privadas; e (g) favores pessoais ou contratações de familiares; (v) "ato lesivo": considera-se "ato lesivo": (a) prometer, oferecer, dar, direta ou indiretamente, vantagem indevida a "pessoa pública"; (b) financiar, custear ou patrocinar a prática de atos ilícitos; e (c) frustrar e fraudar, mediante ajuste, combinação ou qualquer outro expediente, o procedimento licitatório, infringido os incisos e as alíneas do artigo 5º da Legislação Anticorrupção.

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

4.5.2. A constatação por qualquer uma das Partes, a seu exclusivo critério, do envolvimento da outra Parte em qualquer prática que viole o descrito na Legislação Anticorrupção, normas administrativas do Conselho Monetário Nacional, FCPA, UKBA ou SOx direta ou indiretamente, poderá resultar, a exclusivo critério da Parte que verificou a violação, na rescisão imediata de todos os contratos havidos entre as partes.

4.5.3. Além das penalidades civis e criminais previstas em lei, na hipótese de rescisão contemplada no item anterior, deverá a Parte infratora reembolsar a outra Parte por eventuais multas incorridas por esta e/ou qualquer empresa de seu grupo econômico e/ou qualquer executivo de seu grupo econômico, em razão da prática adotada pela Parte infratora, sem prejuízo do ressarcimento das demais perdas e danos, incluindo danos indiretos, incorridos pela Parte que verificou a infração e/ou qualquer empresa de seu grupo econômico e/ou qualquer executivo de seu grupo econômico, bem como de exigir a aplicação das penalidades contratualmente previstas, tudo condicionado à efetiva comprovação do dano e/ou prejuízo financeiro suportado.

CLÁUSULA QUINTA – OBRIGAÇÕES DO CEDENTE

5.1. Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades previstas pela legislação e neste Contrato de Cessão, o Cedente obriga-se a:

a) cumprir tempestivamente todas as suas obrigações decorrentes dos Termos de Cessão a e demais Documentos da Oferta;

b) tomar todas as providências para manter os Créditos Imobiliários existentes, válidos, suficientes e exequíveis;

c) manter válidas e eficazes todas as declarações contidas neste Contrato de Cessão, nos demais Documentos da Oferta, e a manter a Cessionária informada de qualquer ato ou fato que possa afetar a validade de qualquer das referidas declarações, especialmente nos que diz respeito ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, adotando as medidas cabíveis para sanar ou evitar a invalidade da declaração;

d) encaminhar, em até 5 (cinco) Dias Úteis do conhecimento, à Cessionária qualquer fato que tome conhecimento que possa afetar adversamente os Créditos Imobiliários ou sua capacidade de cumprir com suas obrigações, nos termos previstos nos Documentos da Oferta;

e) efetuar, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, os respectivos lançamentos contábeis correspondentes à cessão irrevogável e irretratável dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI à Cessionária;

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

f) informar à Cessionária, com cópia ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis do conhecimento, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar ou alterar os Documentos da Oferta, especialmente no que diz respeito a existência e/ou ao adimplemento dos Créditos Imobiliários e a correspondente garantia fiduciária;

g) defender de forma tempestiva e eficaz qualquer ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar ou alterar os Contratos Imobiliários que venha a reduzir o valor dos Créditos Imobiliários;

h) não realizar qualquer alteração ou modificação dos Contratos Imobiliários e das CCI, não incorrer em qualquer ato ou renúncia ao exercício de direito, previsto em quaisquer Documentos da Oferta, que venha a afetar negativamente os Créditos Imobiliários ou a cobrança de qualquer outro direito de titularidade da Cessionária previsto neste Contrato de Cessão ou em qualquer dos Documentos da Oferta;

i) não autorizar a compensação de qualquer crédito que os Devedores tenham com o Cedente, a qualquer título e a qualquer tempo;

j) notificar, imediatamente, à Cessionária com cópia ao Agente Fiduciário, a ocorrência de quaisquer citações, multas ou notificações emitidas pelas autoridades públicas relacionadas aos Imóveis que afetem os Créditos Imobiliários, que lhe tenham sido enviadas diretamente ou encaminhadas, descrevendo o seu conteúdo;

k) transferir as apólices de seguro DFI e MIP para a Cessionária;

l) transferir qualquer valor recebido referente a eventos de sinistro nos Imóveis ou qualquer valor recebido a título de indenização, após a assinatura do presente Contrato de Cessão, para a Conta da Emissão em até 05 (cinco) Dias Úteis subsequente à data em que tais recursos forem recebidos pelo Cedente sob pena de pagamento de uma multa de 2% (dois por cento) sobre referido valor, acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês ou fração, corrigido pelo IPCA, até a transferência de tais recursos para a Conta da Emissão;

m) transferir qualquer valor porventura recebido referente aos Créditos Imobiliários após a assinatura do presente Contrato de Cessão, para a Conta da Emissão em até 05 (cinco) Dias Úteis subsequente à data em que tais recursos forem recebidos pelo Cedente sob pena de pagamento de uma multa de 2% (dois por cento) sobre referido valor, acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês ou fração, corrigido pelo IPCA, até a transferência de tais recursos para a Conta da Emissão; e

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

n) apresentar à Cessionária e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI quaisquer documentos que venham a ser solicitados para o atendimento de demandas legais ou regulatórias relativas à emissão dos CRI, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva solicitação.

5.2. A partir da data de assinatura deste Contrato de Cessão, o Cedente obriga-se a indenizar e manter a Cessionária isenta de responsabilidades contra quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos de qualquer natureza direta ou indiretamente sofridos pela Cessionária, originados de ou relacionados: a (i) existência, validade, eficácia e exigibilidade da integralidade dos Créditos Imobiliários e/ou das garantias fiduciárias constituídas sobre os Imóveis, desde que devidamente comprovada o dolo ou a culpa da Cedente quanto aos vícios eventualmente identificados; (ii) falsidade contida nas declarações e garantias prestadas pelo Cedente; (iii) ação ou omissão dolosa ou culposa do Cedente, desde que devidamente comprovada e que possa diretamente influenciar no objeto do presente Contrato; ou (iv) quaisquer condenações judiciais ou administrativas que venham a ser promovidos por terceiros para discutir os Créditos Imobiliários, os Imóveis, os Contratos Imobiliários, os Documentos da Oferta, fundamentados em relação de consumo ou não, desde que, judicial e/ou administrativamente, fique comprovada o dolo ou a culpa da Cedente e que sejam diretamente ligados ao objeto deste Contrato ("Eventos de Multa Indenizatória").

5.2.1. Na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, o Cedente se obriga, desde logo, exclusivamente em relação aos Créditos Imobiliários que deram causa à Multa Indenizatória, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar à Cessionária uma multa, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, cujo valor será equivalente ao valor dos respectivos Créditos Imobiliários ainda não pagos, devidamente atualizados monetariamente desde a última data de atualização até a data do pagamento da Multa Indenizatória, de forma *pro-rata-temporis,* trazidos a valor presente pela taxa dos Créditos Imobiliários acrescida de eventuais despesas a eles atreladas (e.g.: custos com advogados, custos processuais, sucumbência, etc.) ("Multa Indenizatória").

5.2.2. O pagamento da respectiva Multa Indenizatória deverá ser realizado em até 05 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de simples comunicação por escrito encaminhada pela Cessionária ao Cedente, identificando a ocorrência do fato, sob pena de sobre suas obrigações incidir multa moratória de 2% (dois por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*.

5.2.3. O Cedente desde já reconhecem como líquido e certo, para os fins do artigo 784 do Código de Processo Civil, o valor da Multa Indenizatória, calculado na forma prevista na Cláusula 5.2.1, acima.

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

CLÁUSULA SEXTA – ADMINISTRAÇÃO E COBRANÇA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DO PATRIMÔNIO SEPARADO

6.1. Em decorrência da presente cessão de créditos, a partir da data de celebração deste instrumento, a Cessionária fica investida na qualidade de única e legítima titular dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, e por consequência, a única e legítima responsável pela administração e cobrança dos Créditos Imobiliários objeto da cessão, sendo que todos e quaisquer recursos oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários, no todo ou em parte, conforme previsto neste instrumento, inclusive decorrentes de pagamento antecipado ou rescisão antecipada, serão devidos integralmente e pagos pelos Devedores diretamente à Cessionária.

6.1.1. Para fins de assunção das atividades de administração e cobrança dos Créditos Imobiliários pela Cessionária, o Cedente se obriga a entregar a Cessionária os documentos relacionados no Anexo III, bem como quaisquer outros documentos e/ou informações relacionados aos Créditos Imobiliários, aos correspondentes Contratos Imobiliários e Devedores.

6.1.2. Os procedimentos de administração e cobrança dos Créditos Imobiliários que serão adotados pela Cessionária serão os descritos na Cláusula 4.4. do Termo de Securitização.

6.2. Todos os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários oriundos dos Contratos Imobiliários efetuados pelos Devedores serão diretamente creditados na Conta da Emissão, de titularidade da Cessionária, sendo vedado ao Cedente receber diretamente quaisquer valores pagos pelos Devedores ou por quaisquer outros terceiros vinculados aos Créditos Imobiliários.

6.2.1. O Cedente obriga-se a transferir à Conta da Emissão quaisquer valores por eles recebidos de forma diversa à prevista na Cláusula 6.2 acima, relativos aos Créditos Imobiliários, no prazo máximo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados de seu recebimento, sob pena de pagamento de uma multa de 2% (dois por cento) sobre referido valor, acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês ou fração, corrigido pelo IPCA, até a transferência de tais recursos para a Conta da Emissão.

6.2.2. A Conta da Emissão encontra-se integralmente abrangida pelo regime fiduciário de que trata a Lei 9.514, indicada no Termo de Securitização, e todos os recursos relativos aos Créditos Imobiliários que nela transitarem terão a destinação que lhes for atribuída no Termo de Securitização.

6.3. Eventos de Recompra Compulsória: Observado o disposto nas cláusulas 6.3 e seguintes abaixo, a Cedente poderá ser obrigadas a realizar a Recompra Compulsória da

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

totalidade ou de parcela dos Créditos Imobiliários, na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo (cada um, um "Evento de Recompra Compulsória"):

(i) descumprimento pela Cedente de qualquer outra obrigação de substituição dos Créditos Imobiliários ou Recompra Compulsória, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva data em que a obrigação deveria ter sido efetivamente cumprida, independente de notificação e/ou qualquer tipo de comunicação adicional;

(ii) não constituição e aperfeiçoamento da Alienação Fiduciária em até 120 (cento e vinte) dias contadas da celebração deste Contrato;

(iii) se for apurada a falsidade de qualquer declaração, informação ou documento que houver sido firmado, prestado ou entregue por qualquer da Cedente em qualquer dos Documentos da Operação na data em que forem prestados ou celebrados, sendo certo que não serão de responsabilidade da Cedente as hipóteses em que a falsificação for objeto de ação de terceiros e que a Cedente não participou direta ou indiretamente para a confecção da idoneidade documental, sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.3.1 abaixo;

(iv) a inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários seja reconhecida em primeira instância, no todo ou em parte, sob qualquer fundamento, inclusive com base na invalidação, nulificação, anulação, declaração de ineficácia, resolução, rescisão, resilição, denúncia ou revisão, total ou parcial, dos Contratos Imobiliários, ainda que tal contestação ou reconhecimento esteja fundado em eventos ocorridos após a cessão dos Créditos Imobiliários, ou seja decorrente de falsidade, incorreção, omissão ou incompletude das declarações prestadas na Cláusula 4.1 e 4.2 acima;

(v) caso a Cedente denuncie voluntariamente os Contratos Imobiliários antes de seu término;

(vi) se ocorrer cessão ou transferência, por qualquer da Cedente, sem o consentimento da Cessionária, de seus direitos e obrigações decorrentes dos Contratos Imobiliários e/ou dos demais Documentos da Operação, conforme o caso;

(vii) resolução de quaisquer dos Documentos da Operação;

(viii) ocorrência e/ou realização, pela Cedente, de qualquer ato lesivo à Legislação Anticorrupção;

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

(ix) caso a Cedente não realize a transferência dos seguros de MIP e DIF, caso existentes, constituídos no âmbito dos Contratos Imobiliários, em favor do Cessionário em até 30 (trinta) dias contados da assinatura do presente Contrato;

(x) caso a Cedente não cumpra com a obrigação descrita na Cláusula 8.1, de notificar os Devedores acerca da cessão dos Créditos Imobiliários, em até 30 (trinta) dias contados da celebração deste Contrato; e

(xi) ocorrência de sinistro em apólice não endossada ainda que não decorrido o prazo de 30 (trinta) dias, descrito na Cláusula 4.2, g), ou nos Contratos Imobiliários em que não forem constituídos seguros.

6.3.1. Caso seja apurada a falsidade de qualquer declaração, informação ou documento que houver sido firmado, prestado ou entregue pela Cedente em qualquer dos Documentos da Operação na data em que forem prestados ou celebrados em razão de ação de terceiros sem participação direta ou indireta da Cedente, a Cedente ficará obrigada a substituir ou recomprar compulsoriamente os Créditos Imobiliários específicos objeto de tal incorreção nos termos desta Cláusula Sexta.

6.3.2. A ocorrência de quaisquer dos Eventos de Recompra Compulsória deverá ser notificada em até 5 (cinco) Dias Úteis à Cessionária, com cópia ao Agente Fiduciário, pela Cedente.

6.3.3. Na ocorrência dos Eventos de Recompra Compulsória, a Cessionária convocará, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento da ocorrência do fato, uma assembleia especial de Investidores dos CRI que deliberem sobre a eventual realização da Recompra Compulsória, de acordo com o disposto no Termo de Securitização.

6.3.4. A não instalação em segunda convocação da assembleia especial de investidores dos CRI por falta de quórum será interpretada pela Cessionária como uma opção dos Investidores dos CRI em determinar a Recompra Compulsória.

6.3.5. Na hipótese de ocorrência de Eventos de Recompra Compulsória que se enquadrem nos critérios da Cláusula 6.4 abaixo, a Cedente poderá, em 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de envio da notificação por escrito realizada pela Cessionária, substituir os Créditos Imobiliários em que forem identificados eventuais vícios, os quais deverão atender os Critérios de Elegibilidade, bem como apresentar LTV igual ou inferior e saldo devedor e taxa de juros igual ou superior aos dos Créditos Imobiliários substituídos. A Securitizadora deverá se manifestar em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento da lista dos Créditos Imobiliários substitutivos, reiniciando o processo em caso de não aprovação dos novos Créditos Imobiliários, sendo certo que, caso haja uma segunda recusa, a

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

Securitizadora deverá convocar uma assembleia especial de Investidores dos CRI, conforme procedimentos estipulados do Termo de Securitização.

6.3.6. No caso dos Eventos de Recompra Compulsória, descritos nos incisos (ii), (iv) e (v) da Cláusula 6.2 e da Cláusula 6.2.1, a Cessionária deverá retroceder o Crédito Imobiliário em que for identificado o vício, no estado em que se encontrar e, a Cedente de referidos Créditos Imobiliários, que, nessa hipótese, realizarão a Recompra Compulsória, e ficarão obrigadas a pagar à Cessionária, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o Valor de Recompra (conforme abaixo definido).

6.3.7. Na hipótese de declaração da Recompra Compulsória, a Cedente ficará obrigada a adquirir os Créditos Imobiliários pelo seguinte preço ("Valor de Recompra"): (i) pelo valor equivalente ao saldo devedor do valor nominal unitário atualizado dos CRI, no caso da recompra da totalidade dos Créditos Imobiliários; e (ii) pelo valor presente do fluxo remanescente descontado à taxa de cessão acrescido da eventual inadimplência de cada Crédito Imobiliário sujeito à Recompra Compulsória, no caso da recompra de Créditos Imobiliários específicos.

6.3.8. Prazo de Recompra Compulsória: A Cedente pagará o Valor de Recompra no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar da data de envio da notificação por escrito realizada pela Cessionária, noticiando da ocorrência do Evento de Recompra Compulsória, mediante o envio de recursos para a Conta da Emissão.

6.3.9. O Valor de Recompra será pago exclusivamente na Conta da Emissão, no prazo e nos termos estabelecidos acima, sob pena de incidência, sobre os valores em atraso, de multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo mesmo índice de reajuste dos Créditos Imobiliários, qual seja, a variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, com cálculo *pro rata die*, se necessário

6.4. Substituição dos Contratos Imobiliários: Os Contratos Imobiliários poderão ser substituídos, desde que atendam aos Critérios de Elegibilidade, a ser verificado pela Empresa de Auditoria, e demais condições estabelecidas neste Contrato, assim como que não seja alterada, para menor, a remuneração dos investidores dos CRI ou o montante total de Créditos Imobiliários vinculados à emissão dos CRI, nem tampouco postergado o cronograma da operação, nas seguintes hipóteses: I – vícios na cessão que possam vir a afetar a cobrança dos Créditos Imobiliários; II – manutenção do nível da retenção de risco assumida pelo Cedente; e/ou III – manutenção do teto de concentração de "cedente" e/ou de "devedor" dos Créditos Imobiliários durante a duração dos CRI.

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

6.4.1. Para que o Cedente possa concretizar tal substituição do Contrato Imobiliário, o Cedente deverá ceder à Cessionária direitos creditórios imobiliários decorrentes de novo Contrato Imobiliário ("Novo Contrato Imobiliário").

6.4.2. A substituição aqui prevista somente poderá ocorrer, desde que observe que o Novo Contrato Imobiliário atenda, de forma integral e cumulativa, as seguintes condições: (i) o Novo Contrato Imobiliário deverá observar as condições mínimas estabelecidas no artigo 5º da Lei 9.514; (ii) os pagamentos dos Créditos Imobiliários decorrentes do Novo Contrato Imobiliário deverão estar garantidos individualmente por alienação fiduciária de imóvel(is), nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514; (iii) a CCI relacionada ao respectivo Novo Contrato Imobiliário, emitida nos termos do Novo Contrato Imobiliário, deverá encontrar-se na posição do Cedente na B3 e estar registrada em Instituição Custodiante registrada na CVM ou em entidade registradora; (iv) o Novo Contrato Imobiliário deverá atender todos os Critérios de Elegibilidade.

6.4.3. Prevalência da Obrigação de Recompra Compulsória: A obrigação de Recompra Compulsória prevista nas Cláusulas acima configura-se um negócio aleatório, nos termos dos artigos 458 e seguintes do Código Civil, de modo que a respectiva Cedente se obrigou de forma definitiva, irrevogável e irretratável a pagar à Cessionária o Valor de Recompra, na ocorrência da Recompra Compulsória, independentemente do estado em que os Créditos Imobiliários se encontrarem, ou mesmo de sua existência, validade, eficácia ou exigibilidade quando da Recompra Compulsória.

6.4.4. Fica, desde já, certo e ajustado entre as Partes, que, para todos os fins de direito, apuração do saldo devedor atualizado a fim de apurar o Valor de Recompra será realizado pela Cessionária, observado ainda que o Valor de Recompra, incorporará eventuais Encargos Moratórios.

6.5. Aquisição Facultativa. A Cedente poderá, em qualquer momento, recomprar a totalidade ou parcialidade os Créditos Imobiliários cedidos por ela, no estado em que se encontrarem ("Aquisição Facultativa"), pelo Valor de Aquisição descrito abaixo, na efetiva data da Aquisição Facultativa. O Cedente deverá notificar a Emissora quanto à sua decisão de realizar a Aquisição Facultativa com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da data pretendida para seu exercício, informando a data do respectivo pagamento.

6.5.1. Na ocorrência da Aquisição Facultativa, o Cedente ficará obrigadas a adquirir os Créditos Imobiliários pelo seguinte preço ("Valor de Aquisição"): (i) pelo valor equivalente ao saldo devedor do valor nominal unitário atualizado dos CRI, no caso da recompra da totalidade dos Créditos Imobiliários; e (ii) pelo valor presente do fluxo remanescente descontado à taxa de cessão acrescido da eventual inadimplência de cada Crédito Imobiliário sujeito à Aquisição Facultativa, no caso da recompra de Créditos Imobiliários específicos.

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

CLÁUSULA SÉTIMA – COMUNICAÇÕES

7.1. Todos os documentos e as comunicações, sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer Parte nos termos deste Contrato de Cessão, deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Se para Cedente
FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO IMOBILIÁRIO Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, São Paulo – SP
CEP 01311-200
At.: Maria Clara Evangelista De Podestà
Telefone: (62) 3414-7645
E-mail: gestao@blueasset.com.br

Se para a Cessionária
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.
Rua Bandeira Paulista, nº 600, Conjunto 44, Sala 01, Itaim Bibi
CEP 04532-001 – São Paulo – SP
At: Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa
Telefone: (11) 4115-8700
E-mail: ri@grupotravessia.com e vinicius.stopa@grupotravessia.com

7.1.1. Todas as comunicações decorrentes deste Contrato de Cessão serão consideradas eficazes quando entregues pessoalmente à pessoa a ser notificada, mediante protocolo ou "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações poderão ser feitas, ainda, por correio eletrônico, hipótese em que serão consideradas recebidas na data de seu envio, comprovado por recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente, do qual deverá constar informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação.

CLÁUSULA OITAVA - DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. Nos termos do artigo 290 do Código Civil, ajustam as Partes a obrigação do Cedente de notificar os Devedores em até 30 (trinta) dias, por meio da inclusão, nos respectivos boletos bancários de cobrança dos Créditos Imobiliários, da seguinte anotação: "*Créditos cedidos em favor da Travessia Securitizadora S.A. pelo FIDC Aberto Blue Crédito Imobiliário*".

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

8.2. Todas as notificações, avisos ou comunicações entre as Partes, serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes neste documento, ou em outro que as Partes venham a indicar, por escrito, sendo que serão consideradas entregues quando recebidas com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, pessoalmente, ou por meio eletrônico no endereço eletrônico indicado nos Documentos da Oferta.

8.3. O presente instrumento começa a vigorar na data de sua assinatura e permanecerá em vigor até a integral liquidação da totalidade dos CRI e cumprimento de todas as obrigações principais e acessórias previstas neste instrumento e nos demais Documentos da Oferta.

8.4. Após a integral quitação dos CRI, com o pagamento de todas as despesas e liquidação do Patrimônio Separado, este instrumento terá atingido sua vigência e será, portanto, resolvido de pleno direito, independentemente de qualquer formalidade. Nesse sentido, se após a referida resolução ainda existirem, por qualquer razão, Créditos Imobiliários remanescentes, estes voltarão automaticamente à situação anterior à da cessão de créditos, com a Cedente como titular de tais Créditos Imobiliários.

8.5. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remição, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos deste instrumento, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste instrumento.

8.6. Os anexos a este instrumento são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre o Contrato e seus anexos prevalecerão as disposições deste instrumento, dado o caráter complementar dos anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste instrumento e dos seus anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

8.7. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Oferta, razão por que nenhum desses documentos deverá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

8.8. As partes desde já concordam que a cessão à terceiros, pela Cessionária, dos Créditos Imobiliários, bem como de seus direitos e obrigações estipulados no presente instrumento, poderá ser realizada sem necessidade de qualquer notificação à Cedente, sendo certo que,

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

nessa hipótese, o eventual cessionário passará a ser credor dos Créditos Imobiliários, bem como titular de todos os direitos e obrigações, principais e acessórios, atribuídos à Cessionária no presente instrumento e demais Documentos da Oferta.

8.9. Este instrumento substitui todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes para os mesmos fins, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

8.10. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

8.11. O presente instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas Cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

8.12. O não exercício por qualquer das partes de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este contrato ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra parte, não constituirá novação, nem prejudicará o seu posterior exercício dos mesmos direitos, a qualquer tempo.

8.13. As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato de Cessão constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 784 e seguintes do Código de Processo Civil.

8.14. O descumprimento por qualquer uma das Partes de qualquer estipulação deste Contrato de Cessão, respeitada as penalidades específicas, acarretará cumulativamente multa de 2% (dois por cento) sobre o Preço de Cessão, acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados de forma *pro rata die*.

8.15. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste instrumento, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

8.16. As partes autorizam, desde já, o Sr. Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente a proceder a todos os registros e averbações decorrentes da presente cessão, sendo certo que a faculdade de averbação deste instrumento junto às matrículas dos imóveis não implica na renúncia da Cessionária quanto ao disposto nos artigos 22 e seguintes da Lei 10.931.

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

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

8.18. As Partes reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, desde que com certificação nos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-BRASIL e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001 ("ICP-Brasil"), reconhecendo, portanto, a validade da formalização do presente Aditamento pelos referidos meios.

8.19. As Partes convencionam que, para todos os fins de direito: (i) a data de início da produção de efeitos do presente Contrato será a data indicada como sua data de assinatura, ainda que qualquer das Partes venha a assinar eletronicamente este Contrato em data posterior, por qualquer motivo, hipótese em que tal(is) Parte(s), desde logo, concorda com a retroação dos efeitos deste instrumento para a data aqui mencionada; e (ii) o local de celebração deste Contrato será a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ainda que qualquer signatário se encontre em localidade diversa por ocasião da assinatura eletrônica deste instrumento.

E assim por estarem as partes justas e contratadas, assinam o presente instrumento em formato eletrônico, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

São Paulo, 29 de maio de 2023.

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

(Página de Assinaturas do Instrumento Particular de Cessão de Créditos True Sale com Garantia Real e Outras Avenças)

FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

TESTEMUNHAS:

Nome:	Nome:
CPF:	CPF:

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

ANEXO I

RELAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo, 2 de janeiro de 2023.		
SÉRIE	202301	**NÚMERO**	0003450239/LB B	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**		
CNPJ: 32.402.502/0001-35		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano		
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP
2. DEVEDOR		
Nome/Razão Social: **LANDO BORGES BOTTOSSO**		
CPF/CNPJ: 724.810.301-25		
Endereço: Rua GGC45, nº S/N, Quadra 43 Lote 7, Residencial Goiânia Golfe Clube		
CEP: 74.884-777	Cidade: Goiânia	UF:GO
Nome/Razão Social: **FERNANDA ROSA DE ALMEIDA**		
CPF/CNPJ: 002.126.401-51		
Endereço: Rua GGC45, nº S/N, Quadra 43 Lote 7, Residencial Goiânia Golfe Clube		
CEP: 74.884-777	Cidade: Goiânia	UF: GO

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel e Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230102-03305".*

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 912.813,15 (novecentos e doze mil oitocentos e treze reais e quinze centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	**Endereço**	**Matrícula**	**Valores das Garantias**	**Cartório**
Imóvel	Rua GGC 45, no RELOTEAMENTO denominado RESIDENCIAL GOIÂNIA GOLFE CLUBE	113.657	R$ 1.608.417,83 (um milhões seiscentos e oito mil quatrocentos e dezessete reais e oitenta e três centavos)	REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO DA COMARCA DE GOIÂNIA-GO

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	02 de janeiro de 2023
Data de Vencimento	10 de fevereiro de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

Valor de Principal:	R$ 912.813,15 (novecentos e doze mil oitocentos e treze reais e quinze centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.47% a.m. 19.07% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de março de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel e Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230102-03305*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI		**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo, 31 de maio de 2021.			
SÉRIE	202105	**NÚMERO**	2106071936/NCM	**TIPO DE CCI**	**INTEGRAL**
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**					
CNPJ: 32.402.502/0001-35					
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano					
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo		UF: SP		
2. DEVEDOR					
Nome/Razão Social: **NATALIA CRISTINA MAIA DA SILVA**					
CPF/CNPJ: 314.052.148-05					
Endereço: Alameda das Artemisias, 182, Alphaville					
CEP: 06539-225	Cidade: Santana de Parnaíba		UF: SP		
3. TÍTULOS					
É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária,					

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Contrato de Empréstimo com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 656.701,77 (Seiscentos e cinquenta e seis mil, setecentos e um reais, e setenta e sete centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Avenida Dionysia Alves Barreto, n°. 675, Apartamento n°. 161, localizado no 16° andar do Condominio "Residencial Solenne"	90.971	R$ 1.162.555,57 (Um milhão, cento e sessenta e dois mil, quinhentos e cinquenta e cinco reais, e cinquenta e sete centavos)	Serviço do l° Oficial de Registro de Imóveis de Osasco/SP

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	31 de maio de 2021
Data de Vencimento	10 de junho de 2031
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 656.701,77 (Seiscentos e cinquenta e seis mil, setecentos e um reais, e setenta e sete centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186145
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.65.9186145
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1,08% a.m. / 13,76% a.a.
Encargos Moratórios:	A mora do DEVEDOR no cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas neste instrumento acarretará a responsabilidade pelo pagamento das seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste instrumento e calculada pro rata die, se necessário; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste instrumento e calculados pro rata die, se necessário; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia, que incidirão sobre o Saldo Devedor; d) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor das prestações vencidas e não pagas, atualizado monetariamente; e) despesas com cobrança administrativa e intimação do devedor, inclusive honorários de cobrança e advocatícios; e f) despesas com publicação dos editais do leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, está na base de 5% (cinco por cento) sobre o valor do montante em atraso ou do lance vencedor, se houver, na hipótese de alienação do Imóvel em leilão público extrajudicial.
Periodicidade de Pagamento de Juros	Mensal.

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

Remuneratórios:	
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de junho de 2021.
Demais Características:	Constantes no "*Contrato de Empréstimo com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.
CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 12 de janeiro de 2023.

SÉRIE	202301	**NÚMERO**	0003628357/LDM	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**		
CNPJ: 32.402.502/0001-35		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano		
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP
2. DEVEDOR		
Nome/Razão Social: **LIDIANE DE MORAIS SOUZA**		
CPF/CNPJ: 290.106.848-06		
Endereço: Rua Professor Adhemar Antônio Prado, nº 207, Jardim Tietê		
CEP: 03.945-010	Cidade: São Paulo	UF: SP
Nome/Razão Social: **ELOI MARTINS NETO**		
CPF/CNPJ: 219.575.778-78		
Endereço: Rua Professor Adhemar Antônio Prado, nº 207, Jardim Tietê		
CEP: 03.945-010	Cidade: São Paulo	UF: SP

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230112-03329"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 224.201,91 (duzentos e vinte quatro mil duzentos e um reais e noventa e um centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rua Professor Adhemar Antônio Prado, lote 16 da quadra 21, do Jardim Tietê,	252.073	R$ 386.066,25 (trezentos e oitenta e seis mil sessenta e seis reais e vinte e cinco centavos)	9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL - SÃO PAULO

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	12 de janeiro de 2023.
Data de Vencimento	10 de fevereiro de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

Valor de Principal:	R$ 224.201,91 (duzentos e vinte quatro mil duzentos e um reais e noventa e um centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.47% a.m. 19.07% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de março de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230112-03329*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 30 de novembro de 2022.		
SÉRIE	202211	**NÚMERO**	0003047211/AFD	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**					
CNPJ: 32.402.502/0001-35					
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano					
CEP: 01452-000		Cidade: São Paulo		UF: SP	
2. DEVEDOR					
Nome/Razão Social: **ADRIANA FERREIRA DE OLIVEIRA**					
CPF/CNPJ: 427.910.301-15					
Endereço: Rua Pouso Alto, nº S/N, Quadra 26 Lote 10, Vila Abajá					
CEP: 74.550-535		Cidade: Goiânia		UF: GO	
3. TÍTULOS					
É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento*					

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221130-02515".

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 232.086,14 (duzentos e trinta e dois mil oitenta e seis reais e quatorze centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rua Pouso Alto, na VILA ABAJÁ, SETOR CAMPINAS	58.638	R$ 688.144,90 (seiscentos e oitenta e oito mil cento e quarenta e quatro reais e noventa centavos)	Cartório do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Goiânia/GO

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	30 de novembro de 2022.
Data de Vencimento	10 de janeiro de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 232.086,14 (duzentos e trinta e dois mil oitenta e seis reais e quatorze centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.39% a.m. / 18.02% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de fevereiro de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221130-02515*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 10 de novembro de 2022.		
SÉRIE	202211	**NÚMERO**	0002805137/ASR	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**		
CNPJ: 32.402.502/0001-35		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano		
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. DEVEDOR		
Nome/Razão Social: **ADRIANA SOARES RAMOS**		
CPF/CNPJ: 601.649.805-04		
Endereço: Avenida João Ribeiro, nº 1311, Santo Antônio		
CEP: 49.060-330	Cidade: Aracaju	UF: SE

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221110-02951"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ R$ 115.299,41 (cento e quinze mil duzentos e noventa e nove mil e quarenta e um centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	**Endereço**	**Matrícula**	**Valores das Garantias**	**Cartório**
Imóvel	Av. João Ribeiro, nesta Cidade (Aracaju-SE), sob. nº. 1.311	13718	R$ 295.153,98 (duzentos e noventa e cinco mil cento e cinquenta e três reais e noventa e oito centavos)	11º OFÍCIO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DE ARACAJU - 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	10 de novembro de 2022.
Data de Vencimento	10 de dezembro de 2032.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ R$ 115.299,41 (cento e quinze mil duzentos e noventa e nove mil e quarenta e um centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.47% a.m. / 19.07% a.a.

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de janeiro de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221110-02951*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 29 de setembro de 2022.		
SÉRIE	202209	**NÚMERO**	0002103139/VI C	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

CNPJ: 32.402.502/0001-35

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano

CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. DEVEDOR

Nome/Razão Social: **VASAP INDUSTRIA COMERCIO E DISTRIBUICAO LTDA**

CPF/CNPJ: 06.271.056/000167

Endereço: Via Primária 8, nº S/N, Quadra 18 Lote 0 Módulos 1 a 23, Distrito Agroindustrial de Aparecida de Goiânia

CEP: 74.993430	Cidade: Aparecida de Goiânia	UF: GO

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 2022092902148"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 3.367.031,07 (três milhões trezentos e sessenta e sete mil trinta e um reais e sete centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	MODULO 1-23 da	184.379	R$ 12.720.505,8	CARTÓRIO DE REGISTRO DE

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

	QUADRA 18 do loteamento "DISTRITO AGROINDUSTRIAL DE APARECIDA DE GOIÂNIA-DAIAG"		0 (doze milhões setecentos e vinte mil quinhentos e cinco reais e oitenta centavos).	IMÓVEIS E TABELIONATO 1º DE NOTAS da comarca de APARECIDA DE GOIÂNIAGO

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	29 de setembro de 2022.
Data de Vencimento	10 de novembro de 2032.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ R$ 115.299,41 (cento e quinze mil duzentos e noventa e nove mil e quarenta e um centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.25% a.m. / 16.08% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de dezembro de 2022.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 2022092902148*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 08 de dezembro de 2022.		
SÉRIE	202212	**NÚMERO**	0003133820/TSS	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**		
CNPJ: 32.402.502/0001-35		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano		
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

2. DEVEDOR		
Nome/Razão Social: **TEMIS SEREJO SAUAIA**		
CPF/CNPJ: 125.642.733-00		
Endereço: Rua Arimatea Cisne, nº 125, Bom Milagre		
CEP: 65.010-000	Cidade: São Luís	UF: MA

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221208-03215"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 446.409,46 (quatrocentos e quarenta e seis mil quatrocentos e nove reais quarentam e seis centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	**Endereço**	**Matrícula**	**Valores das Garantias**	**Cartório**
Imóvel	Avenida do Vale, Quadra 18 lote 21, do Loteamento Boa Vista, no bairro Renascença II, Apartamento nº 202	48.911	R$ 762.503,02 (setecentos e sessenta e dois mil quinhentos e três reais e dois centavos).	1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO LUÍS-MA

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	08 de dezembro de 2022.
Data de Vencimento	10 de janeiro de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 446.409,46 (quatrocentos e quarenta e seis mil quatrocentos e nove reais quarentam e seis centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.47% a.m. 19.07% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de fevereiro de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública*

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

	de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221208-03215".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 28 de novembro de 2022.		
SÉRIE	202211	**NÚMERO**	0003020951/AIE	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**		
CNPJ: 32.402.502/0001-35		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano		
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP
2. DEVEDOR		
Nome/Razão Social: **AGUABAN - INDUSTRIA E COMERCIO DE BEBIDAS LTDA**		
CPF/CNPJ: 68.624.873/0001-09		
Endereço: Estrada dos Bandeirantes, nº S/N, Lote 01 Pal 44064, Camorim		
CEP: 22.783-111	Cidade: Rio de Janeiro	UF: RJ
Nome/Razão Social: **JOÃO CARLOS ARAGÃO BARRETO**		
CPF/CNPJ: 101.724.077-96		
Endereço: Estrada dos Bandeirantes, nº s/n, Lote 01 Pal 44064, Camorim		
CEP: 22.783-111	Cidade: Rio de Janeiro	UF: RJ

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221128-02340".*

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 2.630.150,78 (dois milhões seiscentos e trinta mil cento e cinquenta reais e setenta e oito centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	LOTE 01 da Estrada dos Bandeirantes, de 2ª categoria onde existe o prédio nº 9.514, a ser demolido	217.022	R$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais)	Cartório do 9 º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	28 de novembro de 2022.
Data de Vencimento	10 de janeiro de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 2.630.150,78 (dois milhões seiscentos e trinta mil cento e cinquenta reais e setenta e oito centavos).

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.4% a.m. / 18.16% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de fevereiro de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221128-02340*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 10 de novembro de 2022.		
SÉRIE	202211	**NÚMERO**	0002801362/AGD	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**		
CNPJ: 32.402.502/0001-35		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano		
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP
2. DEVEDOR		
Nome/Razão Social: **ANNE GRAZIELLY DE MELLO**		
CPF/CNPJ: 031.989.821-03		
Endereço: Rua 190, nº 698, Quadra 36 Lote 6, Jardim Tarumã		
CEP: 78.300-000	Cidade: Tangará da Serra	UF: MT
Nome/Razão Social: **VALMIR ALMEIDA DA VISITACAO**		
CPF/CNPJ: 902.826.635-68		
Endereço: Rua 190, nº 698, Quadra 36 Lote 6, Jardim Tarumã		
CEP: 78.303-096	Cidade: Tangará da Serra	UF: MT
3. TÍTULOS		
É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento*		

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221110-02705".

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 379.301,32 (trezentos e setenta e nove mil e trezentos e um reais e trinta e três centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Lote Urbano nº 006 (seis), da Quadra nº 36 (trinta e seis) da Quadra do Loteamento denominado " PARQUE TARUMÃ	40.479	R$ 432.308,95 (quatrocentos e trinta e dois mil e trezentos e oito reais e noventa e cinco centavos).	1º SERVIÇO DE NOTAS E REGISTRO DA COMARCA DE TANGARÁ DA SERRA-MATO GROSSO

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	10 de novembro de 2022.
Data de Vencimento	10 de janeiro de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 379.301,32 (trezentos e setenta e nove mil e trezentos e um reais e trinta e três centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.47% a.m. / 19.07% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de fevereiro de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221110-02705*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 30 de novembro de 2022.

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

SÉRIE	202211	**NÚMERO**	0003045839/BPC	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

CNPJ: 32.402.502/0001-35

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano

CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. DEVEDOR

Nome/Razão Social: **B P C ARTEFATOS DE CIMENTOS EIRELI**

CPF/CNPJ: 13.324.748/0001-91

Endereço: Rua Vale Verde / Rua Três, nº S/N, Distrito Industrial

CEP: 65.090- 280	Cidade: São Luís	UF: MA

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221130-03019"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 3.296.976,20 (três milhões e duzentos e noventa e seis mil e novecentos e setenta e seis reais e vinte centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	**Endereço**	**Matrícula**	**Valores das Garantias**	**Cartório**
Imóvel	Módulo "A1" do Distrito Industrial de São Luis	38.388	R$ 6.368.000,00 (seis milhões e trezentos e sessenta e oito mil reais).	2ª ZONA DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO LUÍS-MA

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	30 de novembro de 2022.
Data de Vencimento	10 de janeiro de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 3.296.976,20 (três milhões e duzentos e noventa e seis mil e novecentos e setenta e seis reais e vinte centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.21% a.m. / 15.53% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração,

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

	calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de fevereiro de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221110-02705*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 10 de novembro de 2022.		
SÉRIE	202211	**NÚMERO**	0002803331/EAD	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

CNPJ: 32.402.502/0001-35

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano

CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. DEVEDOR

Nome/Razão Social: **EDUARDO AUGUSTO DE SOUZA**

CPF/CNPJ: 305.133.618-12

Endereço: Rua Pascoal da Silva Guimarães, nº 81, Vila Antonieta

CEP: 03.475-160	Cidade: São Paulo	UF: SP

Nome/Razão Social: **ROBERTA SANTIAGO SOUZA**

CPF/CNPJ: 225.267.858-55

Endereço: Rua Pascoal da Silva Guimarães, nº 81, Vila Antonieta

CEP: 03.475-160	Cidade: São Paulo	UF: SP

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221110-02895".*

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 439.835,99 (quatrocentos e trinta e nove mil e oitocentos e trinta e cinco reais e noventa e nove centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	rua Pascoal da Silva Guimarães, também conhecida por rua 30	98.910	R$ 1.035.484,88 (um milhões e trinta e cinco mil	9º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

			e quatrocentos e oitenta e quatro reais e oitenta e oito centavos)	

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	10 de novembro de 2022.
Data de Vencimento	10 de fevereiro de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 439.835,99 (quatrocentos e trinta e nove mil e oitocentos e trinta e cinco reais e noventa e nove centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.47% a.m. / 19.07% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de março de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221110-02895*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 23 de novembro de 2022.		
SÉRIE	202211	**NÚMERO**	0002969233/EGM	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**		
CNPJ: 32.402.502/0001-35		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano		
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP
2. DEVEDOR		
Nome/Razão Social: **EMERSON GALVÃO MACHADO 80211429953**		

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

CPF/CNPJ: 13.422.507/0001-85		
Endereço: Rua Barão do Rio Branco, n° 1300, Sala 06 Térreo, Centro		
CEP: 85.851-310	Cidade: Foz do Iguaçu	UF: PR
Nome/Razão Social: **EMERSON GALVÃO MACHADO**		
CPF/CNPJ: 802.114.299-53		
Endereço: Rua Curitiba, n° 47, Itaipu C		
CEP: 85.870-020	Cidade: Foz do Iguaçu	UF: PR

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221123-02791".*

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 236.795,19 (duzentos e trinta e seis mil e setecentos e noventa e cinco reais e dezenove centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Quadrante 06, Quadrícula 03, Setor 38, Quadra n° 08, Lote n° 0204	48.135	R$ 605.081,64 (seiscentos e cinco mil e oitenta e um reais e sessenta e quatro centavos)	1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FOZ DO IGUAÇU - PR

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	23 de novembro de 2022.
Data de Vencimento	10 de março de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 236.795,19 (duzentos e trinta e seis mil e setecentos e noventa e cinco reais e dezenove centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.49% a.m. / 19.42% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de abril de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221123-02791*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 18 de novembro de 2022.		
SÉRIE	202211	**NÚMERO**	0002924629/FR	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

CNPJ: 32.402.502/0001-35

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano

CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. DEVEDOR

Nome/Razão Social: **FABRICIO RIBEIRO**

CPF/CNPJ: 821.912.201-34

Endereço: Rua 54, nº S/N, Qd. B6 Lt. 20-23, Apto 2004, Residencial Caraíbas, Esquina com Rua 58, Jardim Goiás

CEP: 74.810-220	Cidade: Goiânia	UF: GO

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221118-03075"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 309.967,38 (trezentos e nove mil e novecentos e sessenta e sete reais e trinta e oito centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rua 54, s/n, Qd. B6 Lt. 20-23, Apto 2004, Residencial Caraíbas, Jardim Goiás	61.293	R$ 546.237,98 (quinhentos e quarenta e seis mil e duzentos e trinta e sete reais e noventa e oito centavos)	REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4º CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIÂNIA-GO

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	18 de novembro de 2022.
Data de Vencimento	10 de março de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 309.967,38 (trezentos e nove mil e novecentos e sessenta e sete reais e trinta e oito centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.3 % a.m. / 16.77% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de abril de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221118-03075*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 31 de outubro de 2022.		
SÉRIE	202211	**NÚMERO**	0002698151/JRD	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**					
CNPJ: 32.402.502/0001-35					
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano					
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo		UF: SP		
2. DEVEDOR					
Nome/Razão Social: **JAIR RODRIGUES DE OLIVEIRA**					
CPF/CNPJ: 041.858.111-87					
Endereço: Rua Luiz Franca, nº 8, Apartamento 306, Jundiaí					
CEP: 75.110-760	Cidade: Anápolis		UF: GO		
3. TÍTULOS					
É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221031-02913".*					
4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:					
R$ 459.349,44 (quatrocentos e cinquenta e nove mil e trezentos e quarenta e nove reais e quarenta e quatro centavos)					
5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS					

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Avenida Mato Grosso, 626, Quadra 31, Parte do Lote 23, Jundiaí	88.118	R$ 1.713.060,90 (um milhão e setecentos e treze mil e sessenta reais e noventa centavos)	Serviço do Cartório do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Anápolis/GO

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	31 de outubro de 2022.
Data de Vencimento	10 de janeiro de 2029.
Prazo Total:	72 (setenta e dois) meses.
Valor de Principal:	R$ 459.349,44 (quatrocentos e cinquenta e nove mil e trezentos e quarenta e nove reais e quarenta e quatro centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.47% a.m. / 19.07% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de fevereiro de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221031-02913*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 07 de novembro de 2022.		
SÉRIE	202211	**NÚMERO**	0002763786/JRP	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**					
CNPJ: 32.402.502/0001-35					

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano		
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP
2. DEVEDOR		
Nome/Razão Social: **JOSE RENATO POMPERMAI**		
CPF/CNPJ: 919.975.261-15		
Endereço: Rua 3-A, nº 1760, Jardim Tangará II		
CEP: 78.300-010	Cidade: Tangará da Serra	UF: MT
Nome/Razão Social: **CAMYLA MANSANO**		
CPF/CNPJ: 004.189.581-90		
Endereço: Rua 3-A, nº 1760, Jardim Tangará II		
CEP: 78.300-010	Cidade: Tangará da Serra	UF: MT

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221107-03014".*

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 118.062,71 (cento e dezoito mil e sessenta e dois reais e setenta e um centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Avenida Zelino Agostinho Lorenzetti, 01, QD 29 LT 14, Jardim Tarumã	36.315	R$ 550.256,41 (quinhentos e cinquenta mil e duzentos e cinquenta e seis reais e quarenta e um centavos)	1º SERVIÇO DE NOTAS E REGISTRO DA COMARCA DE TANGARÁ DA SERRRA -MT

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	07 de novembro de 2022.
Data de Vencimento	10 de janeiro de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 118.062,71 (cento e dezoito mil e sessenta e dois reais e setenta e um centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.35% a.m. / 17.46% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

	rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de fevereiro de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221107-03014*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 26 de outubro de 2022.		
SÉRIE	202210	**NÚMERO**	0002606963/PE E	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

CNPJ: 32.402.502/0001-35

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano

CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. DEVEDOR

Nome/Razão Social: **PRIMERA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**

CPF/CNPJ: 10.524.196/0001-77

Endereço: Rua Gonçalves Maia, nº 67, Sala 04, Boa Vista

CEP: 51.011-000	Cidade: Recife	UF: PE

Nome/Razão Social: **JOSE ERICO AZEVEDO SOTER**

CPF/CNPJ: 193.033.944-53

Endereço: Avenida Boa Viagem, nº 178, Apartamento 601, Pina

CEP: 51.011-000	Cidade: Recife	UF: PE

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221026-03024".*

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 325.526,11 (trezentos e vinte e cinco mil e quinhentos e vinte e seis reais e onze centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rua Imbuia, S/N, Pavim.	14.458	R$ 582.986,73 (quinhentos e	SERVENTIA REGISTRAL IPOJUCA OFÍCIO ÚNICO

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

	Semienterrado/Loja Edf. Merepe Suítes Lot. Merepe II Qd. I-1, Merepe II, Ipojuca		oitenta e dois mil e novecentos e oitenta e seis reais e setenta e três centavos).	REGISTROS PÚBLICOS - IPOJUCA -PE

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	26 de outubro de 2022.
Data de Vencimento	10 de janeiro de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 325.526,11 (trezentos e vinte e cinco mil e quinhentos e vinte e seis reais e onze centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.34% a.m. / 17.32% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de fevereiro de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221026-03024*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 26 de outubro de 2022.		
SÉRIE	202210	**NÚMERO**	0002621817/TEI	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**		
CNPJ: 32.402.502/0001-35		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano		
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP
2. DEVEDOR		
Nome/Razão Social: **TAURO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**		

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

CPF/CNPJ: 17.680.685/0001-67		
Endereço: Rua 3, nº S/N, Quadra 6 Lote 5, Pólo Empresarial Nova Canaã, Senador Canedo		
CEP: 75.257-262	Cidade: Senador Canedo	UF: GO

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221026-02822"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 4.970.073,78 (quatro milhões e novecentos e setenta mil e setenta e três reais e setenta e oito centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Alameda Jacarandá, S/N, Quadra/Modulo 41 Lote 01, Condomínio Alto da Boa Vista	46.098	R$ 8.423.853,86 (oito milhões e quatrocentos e vinte e três mil e oitocentos e cinquenta e três reais e oitenta e seis centavos)	SERVENTIA DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SENADOR CANEDO

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	26 de outubro de 2022.
Data de Vencimento	10 de fevereiro de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 4.970.073,78 (quatro milhões e novecentos e setenta mil e setenta e três reais e setenta e oito centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.45% a.m. / 18.86% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de março de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública*

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

	de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221026-02822".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 13 de dezembro de 2022.		
SÉRIE	202212	**NÚMERO**	0003224921/WPE	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**		
CNPJ: 32.402.502/0001-35		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano		
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP
2. DEVEDOR		
Nome/Razão Social: **WA PARTICIPACOES E INVESTIMENTOS LTDA**		
CPF/CNPJ: 28.245.293/0001-96		
Endereço: Avenida 136, n° S/N, Quadra F44 Lote 2E Sala 94-A Edificio Nasa Business Style, Setor Sul		
CEP: 74.093-250	Cidade: Goiânia	UF: GO
Nome/Razão Social: **ABBOUD ESTEPHAN NETO**		
CPF/CNPJ: 937.544.341-87		
Endereço: Avenida T 13, n° S/N, Quadra 161 Lote 12/15 Apartamento 3001 Residencial Cora, Atto do Bueno - Setor Bueno		
CEP: 74.230-050	Cidade: Goiânia	UF: GO
Nome/Razão Social: **VIVIAN TAVARES SEBBA ESTEPHAN**		
CPF/CNPJ: 938.563.851-34		
Endereço: Avenida T 13, n° S/N, Quadra 161 Lote 12J15 Apartamento 3001, Residencial Cora, Alto do Bueno- Setor Bueno		
CEP: 74.230-050	Cidade: Goiânia	UF: GO
Nome/Razão Social: **WANDERLEY SEBBA**		
CPF/CNPJ: 004.439.131-53		
Endereço: Rua 1132, n° S/N, Quadra 235 A Lote 5, Setor Marista		
CEP: 74.180-110	Cidade: Goiânia	UF: GO
Nome/Razão Social: **WANDAIR TAVARES SEBBA**		
CPF/CNPJ: 095.225.571-53		
Endereço: Rua 1132, n° S/N, Quadra 235A Lote 5, Setor Marista		
CEP: 74.180-110	Cidade: Goiânia	UF: GO
3. TÍTULOS		
É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221213-03171".*		
4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:		
R$ 3.328.230,68 (três milhões e trezentos e vinte e oito mil e duzentos e trinta reais e sessenta e oito centavos)		

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rue 1137, S/N, Od. 235A Lt. 05, Bator Marlsto	70.658	R$ 9.264.578,89 (nove milhões e duzentos e sessenta e quatro mil e quinhentos e setenta e oito reais e oitenta e nove centavos)	REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1° CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIANIA-GO

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	13 de dezembro de 2022.
Data de Vencimento	10 de janeiro de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 3.328.230,68 (três milhões e trezentos e vinte e oito mil e duzentos e trinta reais e sessenta e oito centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.45% a.m. / 18.86% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de fevereiro de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221213-03171*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 01 de fevereiro de 2023.		
SÉRIE	202302	**NÚMERO**	0004006103/JWD	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**		
CNPJ: 32.402.502/0001-35		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano		
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP
2. DEVEDOR		
Nome/Razão Social: **JOSE WILLIANS DE MENDONCA**		
CPF/CNPJ: 152.420.048-43		
Endereço: a Rua Teixeira de Melo, nº 355, Ap 2095 Torre 2, Tatuapé		
CEP: 03.067-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230201-03372".*

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 90.626,16 (noventa mil e seiscentos e vinte e seis reais e dezesseis centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rua Ari José Liglori, 36, nº42, Lote 15-B, Quadra 19, Jardim Fernandes	156.404	R$ 260.990,84 (duzentos e sessenta mil e novecentos e noventa reais e oitenta e quatro centavos)	16º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO-SP

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	01 de fevereiro 2023.
Data de Vencimento	10 de março de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 90.626,16 (noventa mil e seiscentos e vinte e seis reais e dezesseis centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.67% a.m. 22.03% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f)

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

	honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de abril de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230201-03372*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 31 de janeiro de 2023.		
SÉRIE	202301	**NÚMERO**	0003996669/VTF	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**		
CNPJ: 32.402.502/0001-35		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano		
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP
2. DEVEDOR		
Nome/Razão Social: **VALDECIR TEODORO FERNANDES ALVES**		
CPF/CNPJ: 551.754.309-04		
Endereço: Rua Sidnei Schulze, nº 221, Cidade Nova		
CEP: 88.300-000	Cidade: Itajaí	UF: SC
Nome/Razão Social: **ROSA MARIA ALVES FERNANDES**		
CPF/CNPJ: 045.627.589-45		
Endereço: Rua Sidnei Shulze, nº 221, Cidade Nova		
CEP: 88.300-000	Cidade: Itajaí	UF: SC

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230131-03073".*

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 78.498,63 (setenta e oito mil e quatrocentos e noventa e oito reais e sessenta e três centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rua Sidnei Schulze, 221, Lote 93, lugar São Vicente, Cidade	25.513	R$ 343.581,14 (trezentos e quarenta e três	Serviço do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Itajaí/SC

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

	Nova		mil e quinhentos e oitenta e um reais e catorze centavos)	

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	31 de janeiro 2023.
Data de Vencimento	10 de março de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 78.498,63 (setenta e oito mil e quatrocentos e noventa e oito reais e sessenta e três centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.67% a.m. 22.03% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de abril de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230131-03073*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 25 de janeiro de 2023.		
SÉRIE	202301	**NÚMERO**	0003896151/LBL	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**		
CNPJ: 32.402.502/0001-35		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano		
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP
2. DEVEDOR		
Nome/Razão Social: **LUCELENA BARBOSA LONGO**		

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

CPF/CNPJ: 035.996.308-01		
Endereço: Rua Engenheiro Augusto de Figueiredo, nº 1264, Vila Santa Odila		
CEP: 13.045-603	Cidade: Campinas	UF: SP
Nome/Razão Social: **GABRIEL AMARO GONÇALVES**		
CPF/CNPJ: 314.930.838-05		
Endereço: Rua Luiz Caetano, nº 449, Fundos, Parque Lausanne		
CEP: 13.271-785	Cidade: Valinhos	UF: SP

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230125-03297".*

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 357.200,42 (trezentos e cinquenta e sete mil e duzentos reais e quarenta e dois centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Avenida Engenheiro Augusto de Figueiredo, 1264, Lote 03, Quadra B, Vila Santa Odila	31294	R$ 634.672,81 (seiscentos e trinta e quatro mil e seiscentos e setenta e dois reais e oitenta e um centavos)	3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS-SP

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	25 de janeiro 2023.
Data de Vencimento	10 de março de 2030.
Prazo Total:	84 (oitenta e quatro) meses.
Valor de Principal:	R$ 78.498,63 (setenta e oito mil e quatrocentos e noventa e oito reais e sessenta e três centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.82% a.m. 24.24% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros	Mensal.

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

Remuneratórios:	
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de abril de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230125-03297*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 16 de fevereiro de 2023.		
SÉRIE	202302	**NÚMERO**	0004357836/JMC	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

CNPJ: 32.402.502/0001-35

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano

CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. DEVEDOR

Nome/Razão Social: **JOÃO MARCELO CEQUINEL KLUTHCOWSKY**

CPF/CNPJ: 028.899.069-22

Endereço: Rua Pau Brasil, nº 1509, Quadra 07 Lote 17, Residencial Flamboyant

CEP: 78.450-000	Cidade: Nova Mutum	UF: MT

Nome/Razão Social: **ANDREA PATRICIA FACHIN KLUTHCOWSKY**

CPF/CNPJ: 938.151.580-87

Endereço: Rua Pau Brasil, nº 1509, Quadra 07 Lote 17, Residencial Flamboyant

CEP: 78.450-000	Cidade: Nova Mutum	UF: MT

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230216-03426"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 454.895,37 (quatrocentos e cinquenta e quatro mil oitocentos e noventa e cinco mil reais e trinta centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rua Pau Brasil, 1509W, Quadra 07, Lote 17, Loteamento Flamboyan	7.799	R$ 880.569,60 (oitocentos e oitenta mil e quinhentos e sessenta e nove reais e sessenta centavos)	Serviço do Cartório do 1º Serviço Registral de Nova Mutum/MT

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

Data de Emissão	16 de fevereiro 2023.
Data de Vencimento	10 de abril de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 454.895,37 (quatrocentos e cinquenta e quatro mil oitocentos e noventa e cinco mil reais e trinta centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.05% a.m. 13.35% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de maio de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230216-03426*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 09 de fevereiro de 2023.		
SÉRIE	202302	**NÚMERO**	0004170860/DDF	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**					
CNPJ: 32.402.502/0001-35					
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano					
CEP: 01452-000		Cidade: São Paulo		UF: SP	
2. DEVEDOR					
Nome/Razão Social: **DIOGO DE FIGUEIREDO LOPES**					
CPF/CNPJ: 022.747.651-46					
Endereço: Alameda dos Jacarandás, nº S/N, Quadra 14 Lote 35, Jardim Florença					
CEP: 74.351-017		Cidade: Goiânia		UF: GO	
Nome/Razão Social: **NUBIA BERENICE DE OLIVEIRA VIEIRA**					
CPF/CNPJ: 011.439.421-08					

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

Endereço: Alameda dos Jacarandás, nº S/N, Quadra 14 Lote 35, Jardim Florença		
CEP: 74.351-017	Cidade: Goiânia	UF: GO

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230209-03531"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 467.959,29 (quatrocentos e sessenta e sete mil e novecentos e cinquenta e nove reais e vinte e nove centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Alameda dos Jacarandás, S/N, Quadra 14 Lote 35, Jardim Florença	131.104	R$ 1.658.545,24 (um milhão e seiscentos e cinquenta e oito mil e quinhentos e quarenta e cinco reais e vinte e quatro centavos)	Serviço do Cartório do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	09 de fevereiro 2023.
Data de Vencimento	10 de abril de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 467.959,29 (quatrocentos e sessenta e sete mil e novecentos e cinquenta e nove reais e vinte e nove centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.55% a.m. 20.27% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de maio de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública*

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

	de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230209-03531".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 17 de fevereiro de 2023.		
SÉRIE	202302	**NÚMERO**	0004372200/EDS	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**		
CNPJ: 32.402.502/0001-35		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano		
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP
2. DEVEDOR		
Nome/Razão Social: **EDMUNDO DA SILVA**		
CPF/CNPJ: 517.378.419-91		
Endereço: Avenida João Paulo II, nº 468, AP 0001 - BLOCO 02, Maracanã		
CEP: 85.856-110	Cidade: Foz do Iguaçu	UF: PR

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230217-03522"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 720.804,97 (setecentos e vinte mil e oitocentos e quatro reais e noventa e sete centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Avenida Mário Filho, 1299, Lote 376, qd 15, Morumbi	48.522	R$ 1.153.050,03 (um milhão e cento e cinquenta e três mil e cinquenta reais e três centavos)	REGISTRO DE IMÓVEIS DO 2º OFÍCIO DA COMARCA DE FOZ DO IGUAÇU- PARANÁ

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	17 de fevereiro 2023.
Data de Vencimento	10 de abril de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 720.804,97 (setecentos e vinte mil e oitocentos e quatro reais e noventa e sete centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.55% a.m. 20.27% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de maio de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230209-03531*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 23 de fevereiro de 2023.		
SÉRIE	202302	**NÚMERO**	0004469932/JND	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**					
CNPJ: 32.402.502/0001-35					
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano					
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo		UF: SP		
2. DEVEDOR					
Nome/Razão Social: **JOSE NILSON DE SOUZA VALADÃO**					
CPF/CNPJ: 785.763.693-20					
Endereço: Avenida Mário Andreazza, nº 300, Condomínio Roma Casa 11, Olho Dagua					
CEP: 65.068-500	Cidade: São Luís		UF: MA		
Nome/Razão Social: **FRANCISCO VILAR DE SOUSA**					
CPF/CNPJ: 053.663.993-00					
Endereço: Avenida dos Holandeses, nº 8, Quadra 4, Calhau					
CEP: 65.071-380	Cidade: São Luís		UF: MA		
Nome/Razão Social: **MARIA ELENIRA BATISTA DE SOUZA**					
CPF/CNPJ: 468.106.843-87					
Endereço: Avenida dos Holandeses, nº 8, Quadra 4, Calhau					
CEP: 65.071-380	Cidade: São Luís		UF: MA		
3. TÍTULOS					
É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária,					

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230223-03487"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 668.378,60 (seiscentos e sessenta e oito mil e trezentos e setenta e oito reais e sessenta centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rua Antônio Bayma, 445, Lote 04, Quadra 215, Caratatiua	78939	R$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais)	2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA ILHA DE SÃO LUÍS-MA

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	23 de fevereiro 2023.
Data de Vencimento	10 de maio de 2028.
Prazo Total:	60 (sessenta) meses.
Valor de Principal:	R$ 668.378,60 (seiscentos e sessenta e oito mil e trezentos e setenta e oito reais e sessenta centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.4% a.m. 18.16% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de junho de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230223-03487*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 27 de fevereiro de 2023.		
SÉRIE	202302	**NÚMERO**	0004525642/SAD	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**		
CNPJ: 32.402.502/0001-35		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano		
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP
2. DEVEDOR		
Nome/Razão Social: **S A DA SILVA E CIA LTDA**		
CPF/CNPJ: 16.806.947/0001-24		
Endereço: Rua dos Búzios, nº 19, Quadra 34, Calhau		
CEP: 65.071-700	Cidade: São Luís	UF: MA
Nome/Razão Social: **SIMONY AMARAL DA SILVA**		
CPF/CNPJ: 797.235.863-04		
Endereço: Avenida Bahia, nº 58, Turu		
CEP: 65.066-659	Cidade: São Luís	UF: MA

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230227-03691"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 234.300,33 (duzentos e trinta e quatro mil e trezentos reais e trinta e três centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Avenida Bahia, S/N, Distrito 29, Setor 007, Quadra 187, Lote 1950, Gleba 04, Chácara Brasil. Casa nº 64, Condomínio Residencial Gran Village Turu III, Turu	72.873	R$ 512.353,80 (quinhentos e doze mil e trezentos e cinquenta e três reais e oitenta centavos)	Serviço do Cartório do 1º Registro de Imóveis de São Luís/MA

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	27 de fevereiro 2023.
Data de Vencimento	10 de junho de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 234.300,33 (duzentos e trinta e quatro mil e trezentos reais e trinta e três centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.49% a.m. 19.42% a.a.

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de julho de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230227-03691*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 28 de fevereiro de 2023.		
SÉRIE	202302	**NÚMERO**	0004551656/FSA	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

CNPJ: 32.402.502/0001-35

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano

CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. DEVEDOR

Nome/Razão Social: **FRANCISCO SILVA AZEVEDO**

CPF/CNPJ: 508.225.943-15

Endereço: Av. 1, no 22, Bequimão

CEP: 65.062-190	Cidade: São Luís	UF: MA

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230228-03662".*

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 904.286,92 (novecentos e quatro mil e duzentos e oitenta e seis reais e noventa e dois centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Avenida Jerónimo de Albuquerque, 2266, COHAMA, Distrito 13, Setor 007, Quadra	83.515	R$ 1.507.539,68 (um milhão e quinhentos e sete mil e quinhentos	Serviço do Cartório do 1º Registro de Imóveis de São Luís/MA

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

	517, Lote 0802, Bequimão		e trinta e nove reais e sessenta e oito centavos)	

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	28 de fevereiro 2023.
Data de Vencimento	10 de abril de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 904.286,92 (novecentos e quatro mil e duzentos e oitenta e seis reais e noventa e dois centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.59% a,m. / 20.84% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de maio de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230228-03662*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 27 de fevereiro de 2023.		
SÉRIE	202302	**NÚMERO**	0004526471/TRC	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**		
CNPJ: 32.402.502/0001-35		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano		
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP
2. DEVEDOR		
Nome/Razão Social: **TIAGO RODRIGUES CAVALCANTE**		
CPF/CNPJ: 003.878.613-35		

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

Endereço: RD MA 203, nº 218, Condomínio Alphaville Aracagy, Aracagy		
CEP: 65.130-000	Cidade: Paço do Lumiar	UF: MA
Nome/Razão Social: **LILA CRISTINA PINHEIRO LUZ**		
CPF/CNPJ: 033.023.013-16		
Endereço: RD MA 203, nº 218, Condomínio Alphaville Aracagy, Aracagy		
CEP: 65.130-000	Cidade: Paço do Lumiar	UF: MA

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230227-03651"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 1.587.194,75 (um milhão e quinhentos e oitenta e sete mil e cento e noventa e quatro reais e setenta e cinco centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rua Projetada 08 (Rua Jenipapeiro), 218, Quadra L, Lote 218, Condomínio Alphaville Araçagy (Residencial Encontro das Águas)	22.243	R$ 2.751.390,24 (dois milhões e setecentos e cinquenta e um mil e trezentos e noventa reais e vinte e quatro centavos)	Serviço do Cartório do 1º Ofício Extrajudicial de Paço do Lumiar/MA

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	27 de fevereiro 2023.
Data de Vencimento	10 de maio de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 1.587.194,75 (um milhão e quinhentos e oitenta e sete mil e cento e noventa e quatro reais e setenta e cinco centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.45% a.m. 18.86% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros	Mensal.

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

Remuneratórios:	
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de junho de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230227-03651*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 24 de fevereiro de 2023.		
SÉRIE	202302	**NÚMERO**	0004479520/CPD	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

CNPJ: 32.402.502/0001-35

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano

CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. DEVEDOR

Nome/Razão Social: **CEZARIO PEREIRA DA SILVA FILHO**

CPF/CNPJ: 878.709.086-49

Endereço: Rua Manaus, nº S/N, Quadra 127 Lote1/20 Apartamento 1803 Bloco A Torre 3, Parque Amazônia

CEP: 74.843-170	Cidade: Goiânia	UF: GO

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230224-03388"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 358.200,07 (trezentos e cinquenta e oito mil e duzentos reais e sete centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rua Israel Pinheiro, 1696, Quadra 105, Lote 999. Residencial Cenarium, Apartamento 1003, Esplanada (Vila Euzébio Cabral)	48.505	R$ 640.587,60 (seiscentos e quarenta mil e quinhentos e oitenta e sete reais e sessenta centavos)	Serviço do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Governador Valadares/MG

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	24 de fevereiro 2023.
Data de Vencimento	10 de abril de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 358.200,07 (trezentos e cinquenta e oito mil e duzentos reais e sete

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

	centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.67% a.m. 22.03% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de maio de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230224-03388*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 15 de fevereiro de 2023.		
SÉRIE	202302	**NÚMERO**	0004327777/DLL	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**		
CNPJ: 32.402.502/0001-35		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano		
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP
2. DEVEDOR		
Nome/Razão Social: **D. LAVERDE LTDA**		
CPF/CNPJ: 39.826.589/0001-17		
Endereço: Avenida Curitiba, nº 3565, Bom Jesus		
CEP: 78.896-145	Cidade: Sorriso	UF: MT
Nome/Razão Social: **DIEGO LAVERDE**		
CPF/CNPJ: 030.578.091-38		
Endereço: Rua Verona, nº S/N, Quadra 43 Lote 14, Vila Romana		
CEP: 78.890-001	Cidade: Sorriso	UF: MT
3. TÍTULOS		
É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária,		

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230215-03474"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 730.786,39 (setecentos e trinta mil e setecentos e oitenta e seis reais e trinta e nove centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rua Mamoré, 297, Quadra G-2, Lote 26, Vila Bela	3631	R$ 464.169,23 (quatrocentos e sessenta e quatro mil e cento e sessenta e nove reais e vinte e três centavos)	Serviço do Cartório do Registro de Imóveis de Sorriso/MT

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	13 de fevereiro 2023.
Data de Vencimento	10 de julho de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 730.786,39 (setecentos e trinta mil e setecentos e oitenta e seis reais e trinta e nove centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.39% a.m. 18.02% a.a
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de agosto de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230215-03474*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO –	LOCAL E DATA DE EMISSÃO:

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

CCI			São Paulo, 09 de março de 2023.		
SÉRIE	202302	**NÚMERO**	0004724399/DM	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**		
CNPJ: 32.402.502/0001-35		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano		
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP
2. DEVEDOR		
Nome/Razão Social: **DOMINGOS MEIGUEIRO**		
CPF/CNPJ: 040.618.908-08		
Endereço: Rua Alexandrina Mathias de Oliveira, nº 06, Loteamento C D Paraíso		
CEP: 13.295-000	Cidade: Itupeva	UF: SP
Nome/Razão Social: **CATHARINA DE LIMA MEIGUEIRO**		
CPF/CNPJ: 114.308.718-65		
Endereço: Rua Alexandrina Mathias de Oliveira, nº 06, Loteamento C D Paraíso		
CEP: 13.295-000	Cidade: Itupeva	UF: SP

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230309-03661"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 113.173,72 (cento e treze mil e cento e setenta e três reais e setenta e dois centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	**Endereço**	**Matrícula**	**Valores das Garantias**	**Cartório**
Imóvel	Rua 1, 113, Lote 02, Quadra B, Vila Bom Jesus (Jardim Alegre)	172.171	R$ 433.096,36 (quatrocentos e trinta e três mil e noventa e seis reais e trinta e seis centavos)	1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE JUNDIAÍ-SP

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	09 de março 2023.
Data de Vencimento	10 de abril de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 113.173,72 (cento e treze mil e cento e setenta e três reais e setenta e dois centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.59% a.m. 20.84% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de maio de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230309-03661*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 28 de fevereiro de 2023.		
SÉRIE	202302	**NÚMERO**	0004556531/MCE	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**		
CNPJ: 32.402.502/0001-35		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano		
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP
2. DEVEDOR		
Nome/Razão Social: **MSP CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA**		
CPF/CNPJ: 29.805.169/0001-09		
Endereço: Rua Desembargador Viotti de Magalhães, nº 18, Sala 13, Santa Rosa		
CEP: 31.255-640	Cidade: Belo Horizonte	UF: MG
Nome/Razão Social: **MARCELO SERAKIDES PEREIRA**		
CPF/CNPJ: 827.009.076-04		
Endereço: SQNW Bloco B, nº 304, Apartamento 603, Setor Noroeste		
CEP: 70.684-015	Cidade: Brasília	UF: DF
3. TÍTULOS		
É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230228-03710".*		
4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:		
R$ 232.708,47 (duzentos e trinta e dois mil e setecentos e oito reais e quarenta e sete centavos)		
5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS		

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Alameda dos Cisnes, 431, Lote 12, Quadra 19, Apartamento 301, Residencial Cristina, Cabral	164259	R$ 393.783,31 (trezentos e noventa e três mil e setecentos e oitenta e três reais e trinta e um centavo)	REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONTAGEM-MG

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	28 de fevereiro de 2023.
Data de Vencimento	10 de abril de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 232.708,47 (duzentos e trinta e dois mil e setecentos e oito reais e quarenta e sete centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.59% a.m. 20.84% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de maio de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230228-03710*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 24 de novembro de 2022.		
SÉRIE	202211	**NÚMERO**	0002977481/PMB	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**					
CNPJ: 32.402.502/0001-35					

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano		
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP
2. DEVEDOR		
Nome/Razão Social: **PABLINE MAYARA BARBOSA BELFORT MEDEIROS**		
CPF/CNPJ: 033.522.971-93		
Endereço: Avenida Presidente Arthur Bernardes, nº 1184, Casa 10 Condomínio Maison V, Centro-Sul		
CEP: 78.125-100	Cidade: Várzea Grande	UF: MT
Nome/Razão Social: **HEUCLERSON PANIAGO DE MEDEIRO**		
CPF/CNPJ: 698.734.291-15		
Endereço: Avenida Presidente Arthur Bernardes, nº 1184, Casa 10 Condomínio Maison V, Centro-Sul		
CEP: 78.125-100	Cidade: Várzea Grande	UF: MT

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221124-03015"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 1.307.986,82 (um milhão e trezentos e sete mil e novecentos e oitenta e seis reais e oitenta e dois centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rua 09 (Alameda da Paz), 291, Condomínio Belvedere II, Quadra 09, Lote 19, Jardim Imperial,	121.213	R$ 1.467.510,86 (um milhão e quatrocentos e sessenta e sete mil e quinhentos e dez reais e oitenta e seis centavos)	Serviço do Cartório do 6º Serviço Notarial e Registro de Imóveis da Terceira Circunscrição Imobiliária de Cuiabá/MT

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	24 de novembro de 2022.
Data de Vencimento	10 de fevereiro de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 1.307.986,82 (um milhão e trezentos e sete mil e novecentos e oitenta e seis reais e oitenta e dois centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.25% a.m. / 16.08% a.a.

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de março de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221124-03015*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 24 de março de 2023.		
SÉRIE	202303	**NÚMERO**	0005104392/JAK	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

CNPJ: 32.402.502/0001-35

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano

CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. DEVEDOR

Nome/Razão Social: **JEAN APARECIDO KERKHOFF**

CPF/CNPJ: 903.759.711-49

Endereço: Avenida Pedro Coelho Portilho, nº S/N, Lote 31 Quadra 28, Jardim Rio Claro

CEP: 78.435-000	Cidade: São José do Rio Claro	UF: MT

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230324-03675".*

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 685.259,48 (seiscentos e oitenta e cinco mil e duzentos e cinquenta e nove reais e quarenta e oito centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rua das Petúnias, 2136W, Lote 05, Quadra 12, Jardim Europa, Nova Mutum	13.400	R$ 1.359.322,08 (um milhão e trezentos e cinquenta e nove	Serviço do Cartório do 1º Serviço de Registro de Imóveis e de Títulos e Documentos de Nova Mutum/MT

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

			mil e trezentos e vinte e dois reais e oito centavos)	

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	24 de março de 2023.
Data de Vencimento	10 de junho de 2028.
Prazo Total:	60 (sessenta) meses.
Valor de Principal:	R$ 685.259,48 (seiscentos e oitenta e cinco mil e duzentos e cinquenta e nove reais e quarenta e oito centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.13% a.m. 14.44% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de julho de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230324-03675*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 29 de março de 2023.		
SÉRIE	202303	**NÚMERO**	0005185957/CAD	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**		
CNPJ: 32.402.502/0001-35		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano		
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP
2. DEVEDOR		
Nome/Razão Social: **CARMELIA ALVES DAS DORES**		
CPF/CNPJ: 040.822.968-32		

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

Endereço: Rua das Algas, nº 2152, Apto 902, Ponta Negra		
CEP: 59.090-410	Cidade: Natal	UF: RN

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230329-03367"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 652.855,11 (seiscentos e cinquenta e dois mil e oitocentos e cinquenta e cinco reais e onze centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Avenida das Conchas, 2149, COND NATAL SUÍTES 1602, Ponta Negra	52.463	R$ 249.424,93 (duzentos e quarenta e nove mil e quatrocentos e vinte e quatro reais e noventa e três centavos)	REGISTRO DE IMÓVEIS 3º ZONA DA COMARCA DE NATAL-RN

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	29 de março de 2023.
Data de Vencimento	10 de junho de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 652.855,11 (seiscentos e cinquenta e dois mil e oitocentos e cinquenta e cinco reais e onze centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.67% a.m. 22.03% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de julho de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem*

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

	Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230329-03367".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 31 de maio de 2021.		
SÉRIE	202105	**NÚMERO**	2106071936/NCM	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**		
CNPJ: 32.402.502/0001-35		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano		
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP
2. DEVEDOR		
Nome/Razão Social: **NATALIA CRISTINA MAIA DA SILVA**		
CPF/CNPJ: 314.052.148-05		
Endereço: Alameda das Artemisias, 182, Alphaville		
CEP: 06539-225	Cidade: Santana de Parnaiba	UF: SP
Nome/Razão Social: **MARCOS EDUARDO DA SILVA**		
CPF/CNPJ: 079.109.868-07		
Endereço: N/A		
CEP: N/A	Cidade: N/A	UF: N/A

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Contrato de Empréstimo com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 656.701,77 (Seiscentos e cinquenta e seis mil, setecentos e um reais, e setenta e sete centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Avenida Dionysia Alves Barreto, n°. 675, Apartamento n°. 161, localizado no 16° andar do Condominio "Residencial Solenne", Vila Osasco	90.971	R$ 1.162.555,57 (um milhão, cento e sessenta e dois mil, quinhentos e cinquenta e cinco reais, e cinquenta e sete centavos).	Serviço do l° Oficial de Registro de Imóveis de Osasco/SP

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	31 de maio de 2021.
Data de Vencimento	10 de junho de 2031.

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 656.701,77 (Seiscentos e cinquenta e seis mil, setecentos e um reais, e setenta e sete centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186145
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.65.9186145
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1,08% a.m. / 13,76% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de julho de 2021.
Demais Características:	Constantes no "*Contrato de Empréstimo com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 31 de janeiro de 2022.		
SÉRIE	202201	**NÚMERO**	2202155017/MCE	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**					
CNPJ: 32.402.502/0001-35					
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano					
CEP: 01452-000		Cidade: São Paulo		UF: SP	
2. DEVEDOR					
Nome/Razão Social: **MSCA CONSTRUÇÃO EIRELI**					
CPF/CNPJ: 34.678.923/0001-19					
Endereço: Rua Doutor Fernando Haddad, Nº 48, Centro					
CEP: 37200-096		Cidade: Lavras		UF: MG	
Nome/Razão Social: **MARISVALDO SANTANA BATISTA DOS SANTOS**					
CPF/CNPJ: 289.010.668-31					
Endereço: Rua dos Tupis, Nº 156, Residencial Santana					
CEP: 37204-109		Cidade: Lavras		UF: MG	
3. TÍTULOS					

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20220124-1127"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 371.008,41 (Trezentos e setenta e um mil, oito reais, e quarenta e um centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Um lote de terreno de nº 30, da quadra "E", sito na Rua Pará, no loteamento "Residencial Sant'Ana 1"	45.186	R$ 479.690,47 (Quatrocentos e setenta e nove mil, seiscentos e noventa reais e quarenta e sete centavos).	Cartório Registro de Imóveis de Lavras/MG

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	31 de janeiro de 2022.
Data de Vencimento	10 de março de 2032.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 371.008,41 (trezentos e setenta e um mil, oito reais, e quarenta e um centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Valor de DFI:	R$ 17,75 (dezessete reais e setenta e setenta e cinco centavos).
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Valor de MIP:	R$ 78,41 (setenta e oito reais, e quarenta e um centavos).
Apólice de SRE:	67-63-405.596
Valor de SRE:	R$ 167,33 (cento e sessenta e sete reais, e trinta e três centavos).
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Encargos Remuneratórios	a.1) Juros de 1,89% exponencial ao mês, equivalente a 25,22% exponencial ao ano de juros efetivos e 20,84% de juros nominal ao ano. a.1.1) ÍNDICE: MENSAL do IPCA, tomando-se por base a variação do índice do segundo mês anterior ao da assinatura deste contrato, inclusive, e o índice relativo ao segundo mês anterior ao do efetivo pagamento de cada encargo. a.1.1.1) Sistema de amortização: PRICE
Encargos Moratórios	As quantias atualizadas e acrescidas dos juros remuneratórios serão acrescidas, ainda, do juro moratório de 1% (um por cento) ao mês ou fração, multa moratória de 2% (dois por cento) e honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre o valor total do débito.
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de abril de 2022.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras*

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

	Avenças 20220124-1127".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 11 de maio de 2022.		
SÉRIE	20220509	**NÚMERO**	2205207139/NDC	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

CNPJ: 32.402.502/0001-35

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano

CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. DEVEDOR

Nome/Razão Social: **NATHALIA DEL CARMEN SANTIBANEZ RASTEIRO**

CPF/CNPJ: 344.464.078-13

Endereço: Rua Itatiba, n° 101, quadra 07, lote 24, Cidade Parquelan

CEP: 08771-23	Cidade: Mogi das Cruzes	UF: SP

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, Financiamento com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária Em Garantia, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221005-2038"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 1.183.525,06 (Um milhão, cento e oitenta e três mil, quinhentos e vinte e cinco reais, e seis centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	RUA ITATIBA - LOTE nº 07 da QUADRA Nº 24	47.943	R$ 1.395.446,12 (Um milhão, trezentos e noventa e cinco mil, quatrocentos e quarenta e seis reais, e doze centavos)	2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MOGI DAS CRUZES DO ESTADO DE SÃO PAULO

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	10 de abril de 2022.
Data de Vencimento	10 de junho de 2032.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 1.183.525,06 (Um milhão, cento e oitenta e três mil, quinhentos e vinte e cinco reais, e seis centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0,0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0,0210%

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Encargos Remuneratórios	2.1.1. Juros de 1,47% a.m. exponencial ao mês, equivalente a de 19,07% a.a. exponencial ao ano. 2.1.2. ÍNDICE: MENSAL do IPCA, tomando-se por base a variação do índice do segundo mês anterior ao da assinatura deste contrato, inclusive, e o índice relativo ao segundo mês anterior ao do efetivo pagamento de cada encargo. 2.1.3. Sistema de Amortização: [SAC]
Encargos Moratórios	As quantias atualizadas e acrescidas dos juros remuneratórios serão acrescidas, ainda, do juro moratório de 1% (um por cento) ao mês ou fração, multa moratória de 2% (dois por cento) e honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre o valor total do débito.
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de abril de 2022.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, Financiamento com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária Em Garantia, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221005-2038*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 31 de março de 2023.		
SÉRIE	202303	**NÚMERO**	0005229450/ELD	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

CNPJ: 32.402.502/0001-35

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano

CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. DEVEDOR

Nome/Razão Social: **ELTON LUIZ DE CARVALHO**

CPF/CNPJ: 486.532.504-25

Endereço: Avenida São Marcos, nº S/N, Edifício Terrazzo Atlântico Apartamento 1002 , Ponta Dareia

CEP: 65.077-310	Cidade: São Luís	UF: MA

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230331-03828".*

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 1.698.818,13 (um milhão e seiscentos e noventa e oito mil e oitocentos e dezoito reais e treze centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Avenida Ivan	86.381	R$ 3.036.581,56	REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

	Loureiro (Avenida São Marcos), S/N, Apartamento 1002, Edifício Terrazo Atlântico, Lote C5, Área Rio Anil, Ponta D'Areia		(três milhões e trinta e seis mil e quinhentos e oitenta e um reais e cinquenta e seis centavos)	CIRCUNSCRIÇÃO DA COMARCA DE SÃO LUÍS-MA

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	31 de março de 2023.
Data de Vencimento	10 de junho de 2038.
Prazo Total:	180 (cento e oitenta) meses.
Valor de Principal:	R$ 1.698.818,13 (um milhão e seiscentos e noventa e oito mil e oitocentos e dezoito reais e treze centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.27% a.m. 16.35% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de julho de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230331-03828*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 24 de março de 2023.		
SÉRIE	202303	**NÚMERO**	0005101935/CMT	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**		
CNPJ: 32.402.502/0001-35		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano		
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

2. DEVEDOR		
Nome/Razão Social: **CARLOS MATHEUS TEIXEIRA OLIVEIRA**		
CPF/CNPJ: 028.907.693-56		
Endereço: Rua dos Holandeses, nº 1206, Edifício Lake Side, Ponta D'Areia		
CEP: 65.077-357	Cidade: São Luís	UF: MA

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230324-03803"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 724.543,20 (setecentos e vinte e quatro mil e quinhentos e quarenta e três reais e vinte centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rua Raul Pereira, 8, Lote 08, Quarteirão D, Vila Balneária, Jardim Paulista, Olho D'Água	1.309	R$ 1.259.631,33 (um milhão e duzentos e cinquenta e nove mil e seiscentos e trinta e um reais e trinta e três centavos)	1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO LUÍS - MA

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	24 de março de 2023.
Data de Vencimento	10 de junho de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 724.543,20 (setecentos e vinte e quatro mil e quinhentos e quarenta e três reais e vinte centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.59% a.m. 20.84% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de junho de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230324-03803*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 05 de abril de 2023.		
SÉRIE	202304	**NÚMERO**	0005319217/JBD	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

CNPJ: 32.402.502/0001-35

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano

CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. DEVEDOR

Nome/Razão Social: **JOÃO BATISTA DA SILVA**

CPF/CNPJ: 175.969.550-53

Endereço: Rua da Esperança, nº 199, Tapera da Base

CEP: 88.049-180	Cidade: Florianópolis	UF: SC

Nome/Razão Social: **ANGELA MARIA MEDEIROS DA SILVA**

CPF/CNPJ: 305.654.729-68

Endereço: Rua da Esperança, nº 199, Tapera da Base

CEP: 88.049-180	Cidade: Florianópolis	UF: SC

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230405-03739"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 96.714,38 (noventa e seis mil e setecentos e catorze reais e trinta e oito centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rua da Esperança, 199, Tapera da Caiacanga - Distrito de Ribeirão da Ilha, Tapera da Base	4.395	R$ 342.533,19 (trezentos e quarenta e dois mil e quinhentos e trinta e três reais e dezenove centavos)	2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS-SC

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	05 de abril de 2023.

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

Data de Vencimento	10 de maio de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 96.714,38 (noventa e seis mil e setecentos e catorze reais e trinta e oito centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.39% a.m. 18.02% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de junho de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230405-03739*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 18 de abril de 2023.		
SÉRIE	202304	**NÚMERO**	0005662815/CRD	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**		
CNPJ: 32.402.502/0001-35		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano		
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP
2. DEVEDOR		
Nome/Razão Social: **CARLOS ROBERTO DE OLIVEIRA JUNIOR**		
CPF/CNPJ: 336.325.021-53		
Endereço: Rua Florença, nº S/N, Quadra 15 Lote 13, Jardim Europa		
CEP: 74.330-045	Cidade: Goiânia	UF: GO
Nome/Razão Social: **SIRLENE ALVES DE SOUSA OLIVEIRA**		
CPF/CNPJ: 409.631.361-00		
Endereço: Rua Florença, nº S/N, QD 15 LT 13 , Jardim Europa		

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

CEP: 74.330-045	Cidade: Goiânia	UF: GO

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230418-03863"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 202.085,79 (duzentos e dois mil e oitenta e cinco reais e setenta e nove centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Avenida Pedro Ludovico, S/N, Quadra 28, Lote 34, Vila Nova Canaã	31.927	R$ 450.088,27 (quatrocentos e cinquenta mil e oitenta e oito reais e vinte e sete centavos)	Serviço do Cartório do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	18 de abril de 2023.
Data de Vencimento	10 de junho de 2033.
Prazo Total:	84 (oitenta e quatro) meses.
Valor de Principal:	R$ 202.085,79 (duzentos e dois mil e oitenta e cinco reais e setenta e nove centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.45% a.m. 18.86% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de julho de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230418-03863*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

ANEXO II

CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE DOS CRÉDITOS

(i) Os Créditos Imobiliários devem ser oriundos de contratos de compra e venda de imóveis de natureza residencial (desenvolvidos na modalidade de incorporação, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, ou na modalidade de loteamento, nos termos da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979), ou comercial (galpões, salas comerciais, etc), e/ou; contratos de empréstimos, com garantia real imobiliária de imóveis residenciais ou comercial, não havendo qualquer restrição ou impedimento nesse sentido;

(ii) a Alienação Fiduciária dos Imóveis do respectivo Crédito Imobiliário deverá ter sido averbada a margem do respectivo Cartório de Registro de Imóveis, em até 120 (cento e vinte) dias;

(iii) Os Créditos Imobiliários devem ter sido originados de operações *True Sale* e/ou de operações de cessão de créditos;

(iv) O *Loan to Value* ("LTV") na data de aquisição dos Créditos Imobiliários pela Emissora deve observar os critérios abaixo, conforme espécie da operação originária, bem como da natureza do crédito:

Natureza do crédito Imobiliário do CRI	**Espécie da operação**
Residencial Financiamento à Aquisição	Operação *True Sale* – até 90%, quando SAC e 80% quando Price %
Comercial Financiamento à Aquisição	Operação *True Sale* – até 90%, quando SAC e 80% quando Price %
Loteamento Financiamento à Aquisição	Operação *True Sale* – até 90%, quando SAC e 80% quando Price
Crédito com Garantia Imobiliária	Operação *True Sale* – até 60%

(v) O prazo máximo remanescente dos Créditos Imobiliários deve ser de 180 (cento e oitenta) meses.

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

ANEXO III

RELAÇÃO DE DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA A ADMINISTRAÇÃO/COBRANÇA DOS CRÉDITOS

(i) Contratos Imobiliários e respectivas CCI;
(ii) Matrículas dos imóveis;
(iii) Avaliação dos imóveis;
(iv) Cópia de tela da B3 S.A – Brasil, Bolsa, Balcão, seguimento CETIP com informações do registro das CCI; e
(v) Fluxo financeiro dos Contratos Imobiliários, inclusive histórico de pagamentos.

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

ANEXO IV
DESPESAS DA OFERTA

	Custos Estimados CRI - 160 - 1 série			
	Valor da Operação	41.700.000		
Up front	**Variável**	**Valor liquido**	**Alíquota**	**Valor Bruto**
Assessor Legal		80.000,00		80.000,00
Agente Fiduciário (OT)		17.000,00	16,33%	20.317,92
Implantação Agente Fiduciário (OT)		8.000,00	16,33%	9.561,37
Agente Registrador do Lastro - CCI	R$ 900,00 por contrato	41.400,00	16,33%	49.480,10
Registro Anbima	0,00421%	1.754,32	0,00%	1.754,32
B3/ CETIP - Registro Ativo CRI (Valor mínimo R$ 5.000)	0,02900%	12.093,00	0,00%	12.093,00
Registro cartório		18.545,60	0,00%	18.545,60
Emissão Travessia		80.000,00	17,33%	96.770,29
Implantação Escriturador (Itaú)		600,00	0,00%	600,00
Implantação Agente Liquidante (Itaú)		600,00	0,00%	600,00
Servicer (implantação)	R$ 100,00 por contrato	4.900,00	16,33%	5.856,34
Custo de Encerramento de Oferta	0,03000%	12.510,00	0,00%	12.510,00
Diagramação do prospecto		10.000,00	16,33%	11.951,72
Auditoria Financeira		4.015,00	16,33%	4.798,61
	Total	291.417,92		324.839,27

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

Custos Anuais				
Agente Fiduciário		**17.000,00**	**9,65%**	**18.815,72**
Auditoria Patrimônio Separado		**5.000,00**	**0,00%**	**5.000,00**
	Total	**22.000,00**		**23.815,72**
Custos Mensais				
Gestão Travessia		**6.000,00**	**16,33%**	**7.171,03**
B3/ CETIP - Custódia	**0,000800%**	**333,60**	**0,00%**	**333,60**
Digitador	**Por evento de pagamento**	**500,00**	**16,33%**	**597,59**
Escriturador (Itaú)	**Por série**	**600,00**	**0,00%**	**600,00**
Agente Liquidante (Itaú)	**Por série**	**600,00**	**0,00%**	**600,00**
Contabilidade Patrimônio Separado		**500,00**	**0,00%**	**500,00**
Cobrança Ativa e Monitoramento dos Contratos Financeiros	**R$ 29,90 por contrato**	**4.000,00**	**16,33%**	**4.780,69**
	Total	**12.533,60**		**14.582,90**

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

ANEXO V

MODELO DE DECLARAÇÃO DO CEDENTE

FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento em direitos creditórios, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 39.857.521/0001-03, representado por sua gestora **BLUE ASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2496, 12º andar, Edifício New Business Style, Jardim Goiás, inscrita no CNPJ sob o nº 35.068.183/0001-61 ("Cedente"); vem, por meio do presente, **DECLARAR** à **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com sede na Rua Bandeira Paulista, nº 600, Conjunto 44, Sala 01, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04532-001, inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64 ("Securitizadora") e ao **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIARIOS S.A**., sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Sala 913 Parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62, contratada para distribuição pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("Coordenador Líder" e "CRI") contratado para distribuição pública dos CRI da 28ª Emissão em 3 (Três) Séries da Securitizadora, o que segue:

(a) não descumpriu, ou tem conhecimento de possível descumprimento, de qualquer declaração e/ou obrigação de responsabilidade do Cedente no âmbito do "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos True Sale com Garantia Real e Outras Avenças"*, celebrado, entre a Emissora e o Cedente em 29 de maio de 2023 ("Contrato de Cessão") e/ou dos demais Documentos da Oferta;

(b) não ocorreram mudanças legais, regulatórias, tributárias e/ou de força maior que afetem os Créditos Imobiliários, as obrigações do Cedente no âmbito do Contrato de Cessão e/ou os CRI;

(c) o Cedente e/ou suas Afiliadas cumprem as leis, regulamentos, normas administrativas, e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;

(d) a inexistência de violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei n.º 12.846 de 1º de agosto de 2013 e a *U.S.*

DocuSign Envelope ID: 94B0AD34-A5A9-4D23-945A-926E82618545

Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e o *UK Bribery Act 2010*, conforme aplicável, pelo Cedente e/ou suas Afiliadas, bem como não constarem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP; e

(e) o Cedente se encontra em dia com o cumprimento de todas as suas obrigações pecuniárias e não pecuniárias decorrentes do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Oferta.

Os termos utilizados na presente declaração, iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam definidos de outra forma neste instrumento, terão o significado que lhes é atribuído no Contrato de Cessão.

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

São Paulo, [●] de [●] de 2023.

_____

FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

neste ato representado pela sua gestora

BLUE ASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Nome:	Nome:
CPF:	CPF:
Cargo:	Cargo:

ANEXO VIII

Termo de Securitização

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

DA 28ª EMISSÃO EM 3 (TRÊS) SÉRIES, DE

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA

CELEBRADO COM

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

COMO AGENTE FIDUCIÁRIO

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELO

FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

29 DE MAIO DE 2023

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 28ª EMISSÃO EM 3 (TRÊS) SÉRIES DA TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Pelo presente instrumento particular:

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com sede na Rua Bandeira Paulista, nº 600, Conjunto 44, Sala 01, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04532-001, inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizadora");

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26, inciso III, da Lei nº14.430/22 e da Resolução CVM 17:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132 (parte), Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente ("Agente Fiduciário");

CONSIDERANDO QUE:

I. O **FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO IMOBILIÁRIO,** fundo de investimento em direitos creditórios, inscrito no CNPJ sob o nº 39.857.521/0001-03, representado por sua gestora **BLUE ASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA**., sociedade limitada, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2496, 12º andar, Jardim Goiás, inscrita no CNPJ sob o nº 35.068.183/0001-61 ("Cedente"), é fundo de investimento em direitos creditórios e tem como política de investimento a aquisição de direitos creditórios que poderão ser originados em diversos segmentos, sendo oriundos de operações de natureza financeiro-imobiliária, prioritariamente decorrentes de ativos com garantia de alienação fiduciária de bem imóveis e poderão ser decorrentes de negócios jurídicos representados por Cédulas de Crédito Imobiliário (conforme abaixo definido), certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário, debêntures e/ou cédulas de crédito bancário;

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

II. O Cedente adquiriu os créditos imobiliários representados por CCI originados pela QI Sociedade de Crédito Direto S.A., instituição financeira inscrita no CNPJ sob o nº 32.402.502/0001-35, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n° 2391, conjunto 12, andar 1 (parte), CEP 01.452-000 ("Originadora"), conforme os instrumentos particulares com força de escritura pública (i) de compra e venda de imóvel residencial e/ou comercial, para aquisição, com alienação fiduciária de imóvel em garantia, e emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (em conjunto denominados "Contratos de Financiamento à Aquisição"); e/ou (ii) de empréstimo sem destinação específica, com alienação fiduciária de imóvel em garantia, e emissão de Cédula de Crédito Imobiliário ("Contratos de Refinanciamento", e em conjunto com os Contratos de Financiamento à Aquisição, denominados simplesmente "Contratos Imobiliários", firmados pela Originadora, o(s) respectivo(s) devedor(es) dos Contratos Imobiliários ("Devedores") e os respectivos garantidores, caso aplicável, sendo referidas aquisições formalizadas mediante a assinatura dos "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*", entre a Originadora e o Cedente ("Termos de Cessão");

III. Os Contratos Imobiliários observam as condições mínimas estabelecidas no artigo 5º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 ("Lei nº 9.514/97"), quais sejam: I- reposição integral do valor emprestado e respectivo reajuste; II- remuneração do capital emprestado às taxas convencionadas no contrato; III- capitalização dos juros; IV- contratação, pelos tomadores de financiamento, de seguros contra os riscos de morte e invalidez permanente;

IV. A Empresa de Auditoria (conforme termo definidos na Cláusula 1.1 deste Termo) confirmou que os Créditos Imobiliários listados no Anexo I atendem aos Critérios de Elegibilidade estabelecidos na Cláusula 4.2.1.1 deste Termo;

V. Os Créditos Imobiliários representados por CCI listados no Anexo I, adquiridos pela Emissora mediante o Contrato de Cessão, foram utilizados para lastrear a presente oferta pública de distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da sua 28ª Emissão em 3 (três) séries ("CRI");

VI. A Oferta de CRI que será emitida com lastro nas CCI, conforme termo definido na Cláusula 1.1 abaixo, representativas dos Créditos Imobiliários, é constituída pelos seguintes documentos denominados "Documentos da Oferta": (i) o *Instrumento Particular de Cessão de Créditos True Sale com Garantia Real e Outras Avenças* ("Contrato de Cessão"); (ii) o presente Termo de Securitização; (iii) o *Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 28ª Emissão em 3 (Três) Séries da*

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Travessia Securitizadora S.A ("Contrato de Distribuição"), e; (iv) o modelo do Boletim de Subscrição, bem como todos e quaisquer aditamentos que passarão a integrar automaticamente o conceito de Documentos da Oferta, sendo que nenhum dos Documentos da Oferta poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente;

VII. Os termos definidos nos *"Considerandos"* que não tiverem correspondência nos itens acima estão devidamente definidos na Cláusula 1.1 deste Termo de Securitização;

Firmam o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª, 2ª e 3ª Séries da 28ª Emissão da Travessia Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Aberto Blue Crédito Imobiliário ("Termo de Securitização" ou "Termo"), que prevê a emissão de certificados de recebíveis imobiliários pela Emissora, nos termos: (i) da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022; (ii) da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada; e (iii) da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, aplicável a distribuições públicas de valores mobiliários realizada sob o rito automático, o qual será regido pelas cláusulas a seguir

CLÁUSULA 1 – DEFINIÇÕES

Para fins do Termo de Securitização, as expressões acima somente terão os significados ora definidos quando grafadas em maiúsculo.

"Afiliada":	Qualquer sociedade que seja controlada pelo Cedente ou seja controlada, direta ou indiretamente, pelo controlador (ou quaisquer sócios, se não houver controlador) do Cedente.
"Agência de *Rating*":	A presente Emissão não contará com a análise de risco por Agência de *Rating* no momento da emissão.
"Agente Fiduciário":	A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A**., conforme acima qualificada.
"Alienação Fiduciária de Imóveis" ou "Alienações Fiduciárias":	É a modalidade de garantia real imobiliária constituída na forma da Lei nº 9.514/97, como garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários representados por CCI, nos termos dos Termos de Cessão, e após, cedida à Securitizadora por ocasião da formalização do Contrato de Cessão.
"ANBIMA":	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

"Anúncio de Encerramento"	Significa o anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.
"Anúncio de Início"	Significa o anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 59, parágrafo 3º da Resolução CVM 160.
"Amortização Extraordinária":	Tem a definição que é dada na Cláusula 2.6.1. deste Termo.
"Aprovação da Emissão":	A aprovação da emissão foi deliberada na Ata de Reunião do Conselho de Administração, dentro das atribuições que lhe foi conferida no Estatuto Social da Securitizadora.
"Assembleia Especial" ou "Assembleia":	A assembleia geral de Titulares dos CRI, realizada na forma da Cláusula 11ª deste Termo de Securitização.
"Ata de Reunião da Diretoria"	A Ata de Reunião da Diretoria realizada em 25 de maio de 2023, que deliberou de a Emissão.
"Atualização Monetária":	IPCA.
"Auditor Independente":	**BAKER TILLY 4PARTNERS AUDITORES INDEPENDENTES S.A.**, sociedade por ações inscrita no CNPJ sob o nº 20.072.874/0001-61, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Castilho, nº 392, 4º andar, Brooklin, CEP 04568-010
"B3":	**B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, sociedade anônima de capital aberto, com sede na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25, devidamente autorizada pelo BACEN para a prestação de serviços de depositária de ativos.
"Bacen":	Banco Central do Brasil.
"Banco Liquidante":	**ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100 – Torre Itausa, inscrita no CNPJ sob o n.º 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras da Emissora.
"Boletim de Subscrição":	É o boletim de subscrição por meio do qual os Investidores subscreverão os CRI.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

"Carteira de Créditos Imobiliários ou Carteira":	É a totalidade dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente Emissão.
"Cascata de Pagamento":	É a ordem prioridade nos pagamentos e retenções dos CRI com os Créditos Imobiliários, observada a ordem prevista na Cláusula 2.5.1 deste Termo.
"CCI":	São as Cédulas de Crédito Imobiliário integrais emitidas nos Contratos Imobiliários na forma da Lei nº 10.931/04, representativas dos Créditos Imobiliários originados nos Contratos Imobiliários, incluindo o principal e acessórios tais como, juros, atualização monetária, prêmios de seguros, quaisquer outros acréscimos de remuneração, mora, penalidades, inclusive a alienação fiduciária em garantia, cujas CCI estão devidamente registradas junto à B3, conforme indicadas no Anexo I.
"Cedente":	**FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO IMOBILIÁRIO,** fundo de investimento em direitos creditórios, inscrito no CNPJ sob o nº 39.857.521/0001-03, representado por sua gestora **BLUE ASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA**., sociedade limitada, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2496, 12º andar, Jardim Goiás, inscrita no CNPJ sob o nº 35.068.183/0001-61,
"CETIP21":	É o ambiente de negociação de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3.
"CMN":	Conselho Monetário Nacional.
"CNPJ":	É o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
"Código Civil":	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"Código de Processo Civil":	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
"COFINS":	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
"Condição Resolutiva":	Tem a definição que é dada na Cláusula 2.9.3. deste Termo.
"Condições Precedentes"":	Tem a definição que é dada na Cláusula 2.9.2. deste Termo.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

"Conta da Emissão":	É a conta corrente de titularidade da Securitizadora de nº 34861-6, da Agência 8499, mantida no Banco Itaú Unibanco S.A. (341), integrante do Patrimônio Separado.
"Contrato de Cessão":	É o *Instrumento Particular de Cessão de Créditos True Sale com Garantia Real e Outras Avenças*, celebrado na presente data, entre a Emissora e o Cedente, cujos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, descritos no Anexo I deste Termo, são lastro da presente Emissão.
"Contrato de Distribuição":	É o *Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 28ª Emissão em 3 (Três) Séries da Travessia Securitizadora S.A.*, a ser celebrado, entre a Emissora e o Coordenador Líder, para reger a forma de distribuição dos CRI.
"Contratos de Financiamento à Aquisição":	São os instrumentos particulares com força de escritura pública de compra e venda de imóvel residencial e/ou comercial e/ou de loteamento, para aquisição, com alienação fiduciária de imóvel em garantia, e emissão de cédula de crédito imobiliário firmados entre a Originadora e os Devedores.
"Contratos de Refinanciamento":	São os instrumentos particulares com força de escritura pública de empréstimo sem destinação específica, com alienação fiduciária de imóvel em garantia, e emissão de Cédula de Crédito Imobiliário firmados entre a Originadora e os Devedores.
"Contratos Imobiliários":	São os Contratos de Financiamento à Aquisição e/ou os Contratos de Refinanciamento conforme descritos no Anexo I, quando mencionados em conjunto.
"Coordenador Líder":	**GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIARIOS S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Sala 913 Parte, Botafogo, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62
"CSLL":	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
"Créditos Imobiliários Adimplentes":	É o conceito que será utilizado na análise do Índice de Cobertura, sendo considerados créditos imobiliários adimplentes somente os créditos imobiliários que estão com suas obrigações de pagamentos

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

	cumpridas, inclusive com eventuais encargos devidos, antes da consolidação da propriedade do imóvel em nome da Emissora, e aqueles que possuam a parcela de maior atraso abaixo de 120 dias.
"Créditos Imobiliários":	São os créditos imobiliários representados pelas CCI, cedidos à Emissora mediante o Contrato de Cessão, originados nos Contratos Imobiliários descritos no Anexo I deste Termo, inclusive os respectivos acessórios, juros, atualização monetária, eventuais prêmios de seguros, e quaisquer outros acréscimos de remuneração de mora ou penalidades, e demais encargos contratuais de responsabilidade dos Devedores, incluindo, mas não limitando, à alienação fiduciária em garantia dos Imóveis.
"CRI":	São os CRI Sênior, os CRI Mezanino e os CRI Júnior quando mencionados em conjunto.
"CRI Júnior":	São os títulos de créditos nominativos, de livre negociação, integrantes da 3ª Série da 28ª Emissão de CRI da Securitizadora, sob a forma escritural, que receberão juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos dos Créditos Imobiliários somente após o pagamento dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino, na forma e condições estabelecidas neste Termo.
"CRI Mezanino":	São os títulos de créditos nominativos, de livre negociação, integrantes da 2ª Série da 28ª Emissão de CRI da Securitizadora, sob a forma escritural, que receberão juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos dos Créditos Imobiliários somente após o pagamento dos CRI Sênior, na forma e condições estabelecidas neste Termo.
"CRI Sênior":	São os títulos de créditos nominativos, de livre negociação, integrantes da 1ª Série da 28ª Emissão de CRI pela Securitizadora, sob a forma escritural, com preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos dos Créditos Imobiliários, em relação aos CRI Júnior e aos CRI Mezanino integrantes desta Emissão.
"CRI em Circulação":	São todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, para fins de constituição de quórum, excluídos os CRI mantidos em tesouraria, excluídos os CRI pertencentes, direta ou indiretamente: (i) aos Devedores; (ii) à Emissora; (iii) o Cedente; (iv) a qualquer controladora e/ou a qualquer controlada dos Devedores, da Emissora

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

	e do Cedente, conforme aplicável; ou (v) a qualquer diretor, conselheiro, cônjuge, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau dos Devedores, da Emissora e/ou do Cedente.
"Critérios de Elegibilidade":	São os parâmetros utilizados para seleção dos Créditos Imobiliários lastro da Emissão descritos na Cláusula 4.2.1.1 deste Termo, objeto de auditoria pela Empresa de Auditoria conforme relatório do Anexo VII deste Termo.
"CVM":	Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Emissão":	26 de maio de 2023
"Data de Vencimento":	15 de junho de 2033
"Decreto 6.306":	Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.
"Devedores":	São os Devedores dos Contratos Imobiliários.
"Dia Útil" ou "Dias Úteis":	Todo e qualquer dia, exceto sábado, domingo e feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
"Distribuição Parcial"	É a possibilidade de distribuição parcial dos CRI, desde que atingido o Montante Mínimo.
"Documentos da Operação ou Documentos da Oferta":	São, quando mencionados em conjunto: (i) o Contrato de Cessão, (ii) este Termo de Securitização; (iii) o Contrato de Distribuição; e (iv) o Boletim de Subscrição, bem como todos e quaisquer aditamentos que passarão a integrar automaticamente o conceito de Documentos da Oferta.
"DFI":	Seguro de Danos Físicos dos Imóveis, cuja contratação é obrigatória nos termos do inciso IV do artigo 5º da Lei nº 9514/97.
"Empresa de Auditoria":	**CESAR AUGUSTO SOARES**, com nome fantasia de **INNOVAR SERVIÇOS**, empresário individual, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 726, conjunto 1.303, no bairro de Bela Vista CEP 01.310-100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 20.031.289/0001-13
"Empresa de Cobrança":	**CREDIBLUE SOLUÇÕES FINANCEIRAS E IMOBILIÁRIAS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Avenida Deputado Jamel

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

	Cecílio, nº 2496, 12º andar, Ed. New Business Style, Jardim Goiás, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, inscrita no CNPJ sob o nº 36.750.257/0001-08.
"Escriturador":	**ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira, inscrita no CNPJ sob o n.º 61.194.353/0001-64, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.400, 10º andar, CEP 04.538-132.
"Emissão":	É a emissão 28ª Emissão em 3 (Três) Séries da Securitizadora.
"Eventos de Multa Indenizatória":	Os eventos que ensejam a aplicação da Multa Indenizatória, conforme hipóteses previstas nas cláusulas 5.2. e seguintes do Contrato de Cessão.
"Eventos de Recompra Compulsória":	São os eventos que ensejam a ocorrência da Recompra Compulsória, conforme hipóteses previstas na Cláusula 4.3.3 abaixo.
"Fundo de Reserva":	Tem a definição que é dada na Cláusula 2.2 deste Termo.
"Garantias":	São garantias desta Emissão: a instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, o Fundo de Reserva, a Alienação Fiduciária de Imóveis, e a subordinação dos CRI Mezanino aos CRI Sênior e dos CRI Júnior aos CRI Mezanino e aos CRI Sênior.
"IGP-DI":	Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
"IGP-M":	Índice Geral de Preços Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
"Imóveis":	São os imóveis outorgados em Alienação Fiduciária de Imóveis, pelos Devedores e/ou por terceiros garantidores, no âmbito dos Contratos Imobiliários.
"IPCA":	Índice Nacional de Preços ao Consumidor, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).
"IPTU":	Importo Predial e Territorial Urbano.
"Investidores" ou "Titulares de CRI":	São os titulares dos CRI objeto desta Emissão, que vierem a subscrever ou adquirir os CRI em emissão primária ou no mercado secundário.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

"Investidores Qualificados":	São considerados investidores qualificados, nos termos do art. 12 da Resolução CVM 30: investidores profissionais; pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30; as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados. Adicionalmente, na forma do art. 13 da Resolução CVM 30, os regimes próprios de previdência social, instituídos pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou por Municípios são considerados investidores profissionais ou investidores qualificados apenas se reconhecidos como tais conforme regulamentação específica do Ministério da Previdência Social.
"Investidores Profissionais":	São considerados investidores profissionais, nos termos do art. 11 da Resolução CVM 30: instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o Anexo A da Resolução CVM 30; fundos de investimento; clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; investidores não residentes.
"IOF/Câmbio":	Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
"IOF/Títulos":	Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

"IRPF":	Imposto de Renda da Pessoa Física.
"IRPJ":	Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
"Lei nº 6.404/76":	Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as Sociedades por Ações.
"Lei n° 8.981/95":	Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
"Lei nº 9.514/97":	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.
"Lei nº 10.931/04":	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, dentre outras providências.
"Lei nº 11.033/04":	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre a tributação do mercado financeiro e de capitais.
"Lei nº 14.430/22":	Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022.
"MDA":	Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
"MIP":	É o Seguro de Morte e Invalidez Permanente, cuja contratação é obrigatória nos termos do inciso IV do artigo 5º da Lei nº 9514/97.
"Montante Mínimo"	É o montante mínimo de colocação dos CRI, no valor de R$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), a partir do qual será permitida a Distribuição Parcial.
"Multa Indenizatória":	É o montante a ser pago pelo Cedente à Securitizadora, em razão da obrigatoriedade do Cedente indenizar a Emissora caso ocorra quaisquer dos Eventos de Multa Indenizatória.
"Negociação Secundária":	Os CRI serão depositados para negociação em mercado secundário, no mercado administrado pela B3.
"Obrigações Garantidas":	Correspondem a (i) todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pelos Devedores nos Contratos Imobiliários e suas posteriores alterações, (ii) todas as obrigações decorrentes do Contrato de Cessão, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelo Cedente, incluindo, mas não se limitando, à possibilidade de recompra dos Créditos Imobiliários, à

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

	Multa Indenizatória, juros de mora, multa moratória, (iii) obrigações de amortização e pagamentos dos juros conforme estabelecidos no Termo de Securitização, (iv) todos os custos e despesas conforme indicados nas Cláusulas 2.10. e 7.5. deste Termo de Securitização com prestadores de serviços contratados e os incorridos em relação à emissão e manutenção das CCI e aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente e para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários e excussão das Alienações Fiduciárias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios dentro de padrão de mercado, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos; bem como (v) todo e qualquer custo incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário, e/ou pelos titulares dos CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado para arcar com tais custos.
"Oferta":	Significa a oferta pública sob o rito de registro automático de distribuição perante a CVM de distribuição primária dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino, nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60.
"Originadora":	A **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, instituição financeira inscrita no CNPJ sob o nº 32.402.502/0001-35, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n° 2391, conjunto 12, andar 1 (parte), CEP 01.452-000, que firmou os Contratos Imobiliários diretamente com os Devedores, e cedeu os créditos imobiliários deles resultantes para o Cedente mediante os Termos de Cessão.
"Patrimônio Separado":	É o patrimônio constituído, com a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, incluindo a Conta da Emissão e as Garantias.
"PIS":	Contribuição ao Programa de Integração Social.
"Preço de Cessão":	É o previsto na cláusula 2.1 do Contrato de Cessão.
"Publicações":	As publicações relacionadas aos atos ou fatos de interesse dos Investidores serão efetuadas no *website* da Securitizadora (www.grupotravessia.com/). As convocações das Assembleias Especiais serão realizadas por meio de edital a ser publicado no *website* da Emissora.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

"QI SCD"	**QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, sociedade de crédito direto com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 32.402.502/0001-35
"Recompra Compulsória":	Nos termos da Cláusula 6.3 do Contrato de Cessão, verificada a ocorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória, o Cedente deverá recomprar os respectivos Créditos Imobiliários no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da notificação que neste sentido vier a receber da Emissora, de acordo com o disposto na cláusula 6.3.5 do referido contrato.
"Regime Fiduciário":	Na forma do artigo 25 da Lei nº14.430/22, a Securitizadora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, incluindo a Conta da Emissão e as Garantias, com a constituição do Patrimônio Separado. O Regime Fiduciário declarado neste Termo será registrado na B3 na forma do §1º do artigo 26 da Lei 14.430.
"Resgate Antecipado":	Tem a definição que é dada na Cláusula 2.6.1. deste Termo.
"Resolução CVM 17":	É a Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme redação vigente na data de assinatura do presente Termo de Securitização, que dispõe acerca do exercício da função de agente fiduciário.
"Resolução CVM 30":	É a Resolução CVM nº 30 de 11 de maio de 2021, conforme alterada, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente.
"Resolução CVM 50":	É a Resolução CVM nº 50 de 31 de agosto de 2021, conforme alterada, que dispõe sobre a prevenção à lavagem de dinheiro, ao financiamento do terrorismo e ao financiamento da proliferação de armas de destruição em massa – PLD/FTP no âmbito do mercado de valores mobiliários.
"Resolução CVM 60":	É a Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021.
"Resolução CVM 81":	É a Resolução CVM nº 81 de 29 de março de 2022.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

"Resolução CVM 160"	É a Resolução CVM 160, de 13 de julho de 2022.
"Securitização":	É a operação pela qual os Créditos Imobiliários, os bens, direitos e garantias são expressamente vinculados a emissão de uma série de CRI, mediante a identificação no Termo de Securitização e a instituição do Regime Fiduciário pela Securitizadora, cujo pagamento é primariamente condicionado ao recebimento dos recursos acima descritos que lastreiam a emissão, nos termos do parágrafo único do artigo 18, artigos 25 e 26 da Lei 14.430.
"Securitizadora" ou "Emissora"	**TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Bandeira Paulista, 600, conjunto 44, sala 01, Itaim Bibi, CEP 04532-001, inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64.
"Taxa de Administração":	É a taxa mensal de administração do Patrimônio Separado, no valor de R$6.000,00 (seis mil reais), líquida de todos e quaisquer tributos, atualizada anualmente pelo IPCA desde a Data de Emissão, calculada *pro rata die* se necessário, a que a Emissora faz jus conforme indicada na Cláusula 2.10.2 deste Termo.
"Termo" ou "Termo de Securitização":	O *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 28ª Emissão em 3 (Três) Séries da Travessia Securitizadora S.A.*, *Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Aberto Blue Crédito Imobiliário*, celebrado nesta data, entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário.
"Termos de Cessão"	São os termos de cessão que formalizam a aquisição dos Créditos Imobiliários da Originadora pelo Cedente

As expressões não definidas no Termo encontram-se definidas ou identificadas na Lei nº 9.514/97, na Lei nº14.430/22, na Resolução CVM 60, na Lei n° 10.931/04 e demais disposições legais aplicáveis.

CLÁUSULA 2 – CARACTERÍSTICAS DOS CRI, DE SUA NEGOCIAÇÃO E DESPESAS DE RESPONSABILIDADE DOS INVESTIDORES.

2.1. Pelo presente Termo de Securitização, a Securitizadora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários aos CRI que integram a 28ª Emissão em 3 (três) séries de CRI da Securitizadora, sem qualquer coobrigação por parte da Securitizadora, com lastro

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

nos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, originados nos Contratos Imobiliários, todos devidamente identificados no Anexo I, são emitidos os CRI que integram a 28ª Emissão em 3 (três) séries de CRI da Securitizadora, e que possuem as seguintes características de Emissão:

2.1.1. **Local e data de Emissão:** Para todos os efeitos legais, a Data de Emissão dos CRI é o dia 26 de maio de 2023, em São Paulo – SP.

2.1.2. **Valor Total da Emissão**: R$41.700.000,00 (quarenta e um milhões e setecentos mil reais)

2.1.3. **Garantias:]**

a) instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários;

b) Fundo de Reserva;

c) Garantia Real: não foram instituídas garantias específicas aos CRI. Os Créditos Imobiliários são garantidos por Alienação Fiduciária e;

d) Subordinação dos CRI Mezanino em relação aos CRI Sênior, e dos CRI Junior aos CRI Sênior e aos CRI Mezanino.

2.1.4. Quanto aos CRI: São emitidos em 3 (três) Séries, com a identificação e características descritas abaixo:

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Nº de Série	**1ª (Sênior)**	**2ª (Mezanino)**	**3ª (Júnior)**
a) % sobre o Valor Total da Emissão:	70% (setenta por cento)	10% (dez por cento)	20% (vinte por cento)
b) Valor Nominal Total:	R$ 29.190.000,00 (vinte nove milhões centro e noventa mil reais)	R$ 4.170.000,00 (quatro milhões cento e setenta mils reais)	R$ 8.340.000,00 (oito milhões trezentos e quarenta mil reais)
c) Quantidade de CRI emitido:	29.190 (vinte nove mil cento e noventa)	4.170 (quatro mil cento e setenta)	8.340 (oito mil trezentos e quarenta)
d) Valor Nominal Unitário:	R$ 1.000,00 (mil reais)	R$ 1.000,00 (mil reais)	R$ 1.000,00 (mil reais)
e) Carência de Amortização do principal dos CRI:	0 meses conforme disposto no Anexo II	0 meses conforme disposto no Anexo II	0 meses conforme disposto no Anexo II
f) Incorporação de Juros dos CRI:	0 meses conforme disposto no Anexo II	0 meses conforme disposto no Anexo II	0 meses conforme disposto no Anexo II
g) Prazo:	3.673 (três mil e seiscentos e setenta e três) dias	3.673 (três mil e seiscentos e setenta e três) dias	3.673 (três mil e seiscentos e setenta e três) dias
h) Início de pagamento da Amortização:	15/07/2023	15/07/2023	15/07/2023
i) Início do pagamento de juros:	15/07/2023, após a Incorporação de Juros dos CRI	15/07/2023, após a Incorporação de Juros dos CRI	15/07/2023, após a Incorporação de Juros dos CRI
j) Vencimento Final:	15/06/2033	15/06/2033	15/06/2033
k) Forma dos CRI:	Escritural e Nominativa	Escritural e Nominativa	Escritural e Nominativa
l) Periodicidade e Atualização:	Mensal/IPCA Positivo	Mensal/IPCA Positivo	Mensal/IPCA Positivo
m) Juros Remuneratórios:	10% (dez por cento) ao ano	12% (doze por cento) ao ano	10% (dez por cento)

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

n) Fluxo Financeiro Previsto:	Pagamentos mensais, conforme o fluxo financeiro descrito no Anexo II deste Termo.	Pagamentos mensais, conforme o fluxo financeiro descrito no Anexo II deste Termo.	Pagamentos mensais, conforme o fluxo financeiro descrito no Anexo II deste Termo.
o) Coobrigação da Emissora	Não há	Não há	Não há
p) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica:	B3	B3	B3
q) Garantia Flutuante:	Não	Não	Não
r) Curva de Amortização:	Conforme descrito no Anexo II deste Termo.	Conforme descrito no Anexo II deste Termo.	Conforme descrito no Anexo II deste Termo.
s) Garantias:	a instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, o Fundo de Reserva, a Alienação Fiduciária de Imóveis, e a subordinação dos CRI Mezanino aos CRI Sênior e dos CRI Júnior aos CRI Mezanino e aos CRI Sênior.	A instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, o Fundo de Reserva, a Alienação Fiduciária de Imóveis, e a subordinação dos CRI Mezanino aos CRI Sênior e dos CRI Júnior aos CRI Mezanino e aos CRI Sênior.	A instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, o Fundo de Reserva, a Alienação Fiduciária de Imóveis, e a subordinação dos CRI Mezanino aos CRI Sênior e dos CRI Júnior aos CRI Mezanino e aos CRI Sênior.
t) possibilidade de aditamentos posteriores para inclusão de novas classes e séries e requisitos de recomposição de lastro:	Sim	Sim	Sim

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

u) possibilidade de substituição ou aquisição futura de direitos creditórios:	Sim	Sim	Sim
v) possibilidade de dação em pagamento:	Sim	Sim	Sim
w) nível de subordinação:	0	100% subordinada à Série Sênior	100% subordinada às Séries Sênior e Mezanino

2.1.4.1. A forma de cálculo dos juros remuneratórios, da Atualização Monetária e da amortização dos CRI é a seguinte:

A. Forma de cálculo da atualização monetária:

$$Sda = SDb \times C,$$

onde:

Sda = Saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDb = Saldo do Valor Nominal Unitário na 1ª data de integralização dos CRI ou após incorporação de juros, atualização monetária ou amortização, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 casas decimais, sem arredondamento.

C = Fator resultante da variação acumulada do IPCA calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento, apurado e aplicado mensalmente, da seguinte forma:

$$C = \left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{DCP}{DCT}}$$

onde:

NI_k = valor do número-índice do IPCA do terceiro mês imediatamente anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria data de aniversário (conforme definido abaixo) dos CRI. Após a data de aniversário, o "Nik" corresponderá ao valor do número-índice do IPCA do segundo mês imediatamente anterior ao mês de atualização, ou seja, abril para o primeiro período de correção, conforme Anexo II deste Termo;

NI_{k-1} = = Número índice do IPCA do mês imediatamente anterior ao mês base para correção do CRI, ou seja, março para o primeiro período de correção, conforme Anexo II

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

deste Termo;
DCP = Número de dias corridos entre a primeira Data de Integralização dos CRI ou última Data de Aniversário dos CRI, o que ocorrer por último, e a data de cálculo, exclusive, sendo "dcp" um número inteiro.
DCT = Para o primeiro período o número de dias corridos entre a última, inclusive, e a próxima, exclusive, data de aniversário dos CRI, sendo DCT um número inteiro, observado que, exclusivamente no primeiro Período de Capitalização, considera-se o "DCT" como 31 (trinta e um) dias corridos.

Sendo que:
O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico o número de casas decimais daquele divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, sendo considerada a variação positiva do índice;

Considera-se "data de aniversário" todo dia 15 (quinze) de cada mês e, caso referida data não seja dia útil, o primeiro dia útil subsequente;

Caso o IPCA, por qualquer motivo, deixe de ser publicado durante o prazo dos CRI, o Saldo do Valor Nominal Unitário atualizado deverá ser atualizado pelo último número-índice do IPCA divulgado, ou por qualquer outro índice que venha a substituí-lo, por força de lei ou regulamento aplicável à hipótese.

B. Forma de cálculo de pagamento dos juros:

$$J = SDa \times (Fator\ de\ Juros - 1)$$

Onde:
J = Valor unitário dos juros acumulados. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
Sda = Conforme subitem A acima;

Fator de Juros = Fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir:

$$Fator\ de\ juros = \left[\frac{i}{100} + 1\right]^{\frac{dcp}{360}}$$

Onde:

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

i = 10% (dez por cento) para o CRI Sênior, 12% (doze por cento) para os CRI Mezanino e 10% (dez por cento) para o CRI Júnior

dcp = Número de dias corridos entre a primeira Data de Integralização dos CRI ou última Data de Aniversário dos CRI, o que ocorrer por último, e a data de cálculo, exclusive, sendo "dcp" um número inteiro.

(*) O percentual de juros remuneratórios do CRI Júnior poderá ser alterado, conforme o caso, ao longo do prazo desta emissão, exclusivamente pela Securitizadora, em caso de necessidade de ajuste do fluxo de recebimento dos Créditos Imobiliários, onde a devida alteração refletirá no próximo período de capitalização e consequentemente dos pagamentos do CRI Júnior caso ocorram antecipações do lastro, renegociações, despesas extraordinárias e/ou outros eventos que possam impactar o fluxo de recebimento dos Créditos Imobiliários e pagamentos dos CRI, de forma que a nova tabela de pagamentos de amortização e juros do CRI Júnior, com os valores devidamente alterados, será disponibilizada pela Securitizadora ao Agente Fiduciário e à B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis, sendo nesses casos dispensada a deliberação e aprovação dos Titulares de CRI em Assembleia para este fim, bem como dispensada a alteração do presente Termo de Securitização.
(**) Em caso do desenquadramento do Índice de Cobertura, não haverá o pagamento de juros das séries Mezanino e Subordinada.

C. Forma de cálculo da amortização:

Cada CRI será amortizado sucessivamente de acordo com as datas e os valores indicados no Anexo II ao Termo, calculados obedecendo à seguinte expressão:

$$Va_i = [SDa \times Tai]$$

Onde:

Va_i = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

Sda = Conforme subitem B acima;

Tai = Taxa da i-ésima parcela de amortização, informada com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com a tabela de amortização dos CRI do Anexo II do Termo.

(*) A taxa de amortização (Tai) dos CRI Júnior poderá ser alterada, conforme o caso, ao longo do prazo desta emissão, exclusivamente pela Securitizadora, em caso de necessidade de ajuste do fluxo de recebimento dos Créditos Imobiliários, e consequentemente dos pagamentos do CRI Júnior, caso ocorram antecipações do lastro, renegociações, despesas extraordinárias e/ou

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

outros eventos que possam impactar o fluxo de recebimento dos Créditos Imobiliários e pagamentos dos CRI, de forma que a nova tabela de pagamentos de amortização e juros dos CRI Júnior, com os valores devidamente alterados, será disponibilizada pela Securitizadora ao Agente Fiduciário e à B3 com antecedência mínima de 3 (três) dias úteis, sendo nesses casos dispensada a deliberação e aprovação dos Titulares de CRI em Assembleia para este fim, bem como dispensada a alteração do presente Termo de Securitização.

(**) Em caso do desenquadramento do Índice de Cobertura, não haverá o pagamento de amortização ordinária e extraordinária das séries Mezanino e Subordinada.

2.1.4.2. Mensalmente, será apurado pela Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Uteis de antecedência à data de pagamentos dos CRI, conforme previsto no Anexo II ao presente Termo, a verificação do Índice de Cobertura da seguinte forma:

$$\text{Índice de Cobertura} = \frac{Saldo\ Devedor\ dos\ Créditos\ Imobiliários\ Adimplentes + Cai}{Saldo\ devedor\ dos\ CRI\ Sr}$$

Onde:

Saldo Devedor dos Créditos Imobiliários Adimplentes* = Saldo devedor dos créditos lastro do presente termo, sendo este saldo o valor devido pelo cliente, desde que possuam a parcela de maior atraso abaixo de 120 dias;
Caixa = recursos existentes na Conta da Emissão + Fundo de Reserva;
Saldo devedor dos CRI Sr = Saldo do Valor Nominal atualizado acrescido dos juros devidos dos CRI Sênior.
*Observar termo definido de “Créditos Imobiliários Adimplentes” conforme cláusula 1 deste Termo de Securitização.

2.1.4.3. Em caso de Índice de Cobertura ser inferior a 1,05, será considerado o desenquadramento do Índice. Neste caso, deverão ser suspensos imediatamente (i) todos os pagamentos da Série Júnior, inclusive: pagamentos de juros, correção monetária, amortização ordinária, amortização extraordinária e prêmio de subordinação e (ii) os pagamentos de amortização extraordinária da Mezanino, como no caso da liquidação antecipada de créditos, excesso de recursos na conta do patrimônio separado ou venda de imóveis, entre outros. Assim sendo, todos os recursos excedentes disponíveis no patrimônio separado serão destinados à amortização extraordinária da Sênior. A priorização dos pagamentos da Série Sênior somente deixará de valer no mês posterior ao do enquadramento do Índice de Cobertura. Por exemplo, depois de um período de desenquadramento, se houver reenquadramento do Índice de Cobertura no cálculo referente às parcelas de amortização e remuneração dos CRI de fevereiro, os pagamentos voltam a ordem da Cascata de Pagamentos a partir

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

da parcela de amortização e remuneração dos CRI de março.

2.1.4.4. Em caso de o Índice de Cobertura ser inferior a 0,95 deverão ser suspensos imediatamente (i) todos os pagamentos da Série Júnior e (ii) todos os pagamentos da Série Mezanino, inclusive os pagamentos de juros, correção monetária, amortização ordinária, amortização extraordinária e prêmio de subordinação, como no caso da liquidação antecipada de créditos, excesso de recursos no Fundo de Reserva ou venda de imóveis, entre outros. Todos os recursos excedentes disponíveis no patrimônio separado serão destinados à amortização extraordinária da Sênior. A priorização dos pagamentos da Série Sênior somente deixará de valer no mês posterior ao do enquadramento do Índice de Cobertura. Por exemplo, depois de um período de desenquadramento, se houver reenquadramento do Índice de Cobertura no cálculo referente à parcelas de amortização e remuneração dos CRIs de fevereiro, os pagamentos voltam a ordem da Cascata de Pagamentos a partir da parcelas de amortização e remuneração dos CRIs de março.

2.2. Fundo de Reserva

2.2.1. Será constituído, na Conta da Emissão, na Data da Primeira Integralização dos CRI, com retenção de parte do Preço de Cessão, um fundo de reserva no valor correspondente a 3 (três) parcelas de amortização e remuneração dos CRI previstos para recebimento em cada mês de referência ("Mês de Referência") ("Fundo de Reserva"), que será destinado (i) ao pagamento da parcela da amortização e dos juros remuneratórios dos CRI em caso de insuficiência dos Créditos Imobiliários para pagamento dos CRI Sênior, conforme previsto na cláusula de subordinação 2.4.2 e na Cascata de Pagamentos na cláusula 2.5.1, (ii) para o pagamento de quaisquer outras despesas do Patrimônio Separado.

2.2.1.1. Caso no mês de referência seja verificado que o valor do Fundo de Reserva não corresponde ao valor de referência da Cláusula 2.2.1. acima, o Fundo de Reserva será recomposto automaticamente com os recursos excedentes do pagamento dos Créditos Imobiliários conforme a "cascata de pagamentos" prevista na Cláusula 2.5.1 abaixo ("Cascata de Pagamentos").

2.2.2. Caso o saldo do Fundo de Fundo de Reserva seja insuficiente para o pagamento de qualquer despesa da Oferta, a Emissora poderá utilizar os recursos da arrecadação dos Créditos Imobiliários para o pagamento destas despesas, sendo certo que caso estes valores não sejam suficientes, conforme estabelecido no Contrato de Cessão, estes valores deverão ser arcados pelos Investidores mediante aporte no Patrimônio Separado conforme na forma da alínea "a" do inciso IV do artigo 25 da Resolução CVM 60 e do artigo 30 da Lei nº14.430/22e/ou com recursos eventualmente existentes os Patrimônio Separado.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

2.2.2.1. Serão pagas com recursos do Fundo de Reserva as seguintes despesas:

(i) as despesas decorrentes da adoção e manutenção, direta ou indireta, de procedimentos judiciais e extrajudiciais necessários à defesa dos direitos, interesses e prerrogativas da Securitizadora e dos titulares dos CRI que vierem a ocorrer ao longo da Oferta, incluindo, mas não se limitando a quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de titulares de CRI, o que inclusive ocasionará a contratação de advogados para elaboração dos instrumentos mencionados, bem como a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades conforme melhor indicado no Termo de Securitização;

(ii) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, contadores, auditores, técnicos ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o patrimônio separado ou, ainda, realização do patrimônio separado;

(iii) as despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora que sejam necessárias para a realização de assembleias gerais de titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;

(iv) as despesas decorrentes da contratação de auditor independentes, contador, profissionais que realizem a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado na periodicidade exigida pela legislação em vigor do Patrimônio Separado, e quaisquer prestadores de serviços, contratados em decorrência da instituição do regime fiduciário e no âmbito da Oferta;

(v) as despesas com gestão, cobrança, realização, administração, custódia e escrituração, registros em cartórios competentes ou na B3, incluindo, mas não se limitando: a remuneração dos prestadores de serviços, despesas cartorárias com autenticações, reconhecimentos de firma, emissões de certidões, registros de atos em cartórios, cópias, impressões e expedições de documentos, publicações de relatórios e informações periódicas, leiloeiros, comissões de corretoras imobiliárias, demais correspondências, emolumentos, despesas havidas com empresas especializadas em cobrança, decorrentes da administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado;

(vi) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais, decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

(vii) quaisquer despesas com prestadores de serviços da Oferta, presentes e futuros, bem como eventuais tributos aplicáveis às referidas remunerações, que sejam imputados por lei ou normas à Securitizadora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, das obrigações assumidas no Termo de Securitização;

(viii) as eventuais despesas "por hora homem de trabalho" oriundas de remuneração devida à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário, nas hipóteses em que ocorra renegociação ou reestruturação da Oferta, conforme melhor indicado nas Cláusulas 2.10.1 e 7.5 deste Termo de Securitização, acompanhamento de *covenants* financeiros ou ainda da classificação de risco da emissão de CRI, conforme aplicável; e

(ix) quaisquer outros honorários, custos e despesas relacionados à Oferta e/ou previstos no Termo de Securitização, inclusive em decorrência de alterações da norma de CRI.

2.2.3. Se no Mês de Referência após atendimento da Cascata de Pagamentos for verificado excedente de recurso dos Créditos Imobiliários, e o Índice de Cobertura estiver enquadrado, esse excedente será destinado ao pagamento dos CRI Júnior a título de prêmio ("Prêmio de Subordinação").

2.2.3.1. Se no Mês de Referência houver excedente de recursos do Fundo de Reserva observado o disposto na Cláusula 2.2.3. acima, e o Índice de Cobertura estiver enquadrado, os recursos excedentes também serão considerados como Prêmio de Subordinação.

2.3 A Securitizadora deverá aplicar os recursos integrantes do Fundo de Reserva em títulos públicos, e/ou privados de baixo risco de crédito, e/ou Fundos de Renda Fixa de baixo risco e com liquidez diária que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo BACEN, à sua escolha observadas essas condições, durante o período que anteceder a sua utilização, sendo certo que os valores existentes na Conta da Emissão poderão ser aplicados automaticamente junto ao Banco Liquidante em aplicação de resgate diário.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

2.4. Cronologia de Pagamentos das Obrigações do Patrimônio Separado e Subordinação dos CRI Júnior.

2.4.1. Os CRI serão pagos mensalmente, nas datas de vencimento indicadas no fluxo financeiro integrante do Anexo II deste Termo, ou no Dia Útil imediatamente subsequente, caso a data de pagamento não seja um Dia Útil.

2.4.2. Os CRI Sênior terão prioridade sobre os CRI Mezanino e sobre os CRI Júnior (i) no recebimento da Remuneração dos CRI Sênior; (ii) no pagamento do valor nominal unitário dos CRI Sênior prevista para o respectivo mês; (iii) na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, não havendo qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares de CRI Sêniores, sendo que estes terão o direito de partilhar o lastro proporcionalmente ao seu crédito; e (iv) nos pagamentos de Amortização Extraordinária e/ou Resgate Antecipado dos CRI Sênior. Somente serão feitos os pagamentos da série Mezanino e Júnior com os valores que sobejarem àqueles necessários ao pagamento da série Sênior e à formação do Fundo de Reserva de 3 (três) parcelas de amortização e remuneração, conforme cláusula 2.2.1.

2.4.3. Os CRI Mezanino terão prioridade sobre os CRI Júnior (i) no recebimento da Remuneração dos CRI Mezanino; (ii) no pagamento do valor nominal unitário dos CRI Mezanino prevista para o respectivo mês; (iii) na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, não havendo qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares de CRI Mezanino, sendo que estes terão o direito de partilhar o lastro proporcionalmente ao seu crédito e (iv)nos pagamentos de Amortização Extraordinária e/ou Resgate Antecipado dos CRI Mezanino.

2.5. Pagamento *Pro Rata*

2.5.1. Mensalmente, a prioridade nos pagamentos e retenções dos CRI com os Créditos Imobiliários obedecerá à seguinte ordem:

(i) Pagamento das Despesas incorridas e não pagas dos CRI;

(ii) Pagamento dos juros capitalizados e demais valores em mora referentes aos CRI Sênior;

(iii) Pagamento dos juros referentes aos CRI Sênior vincendos no respectivo mês do pagamento;

(iv) Pagamento da amortização do valor nominal atualizado dos CRI Sênior, relativa ao respectivo mês de pagamento;

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

(v) Retenção do Fundo de Reserva, se necessário;

(vi) Recomposição do Fundo de Reserva, se necessário;

(vii) Pagamento dos juros capitalizados e demais valores em mora referentes aos CRI Mezanino;

(viii) Pagamento dos juros referentes aos CRI Mezanino vincendos no respectivo mês do pagamento;

(ix) Pagamento da amortização do valor nominal atualizado dos CRI Mezanino, relativa ao respectivo mês de pagamento;

(x) Pagamento dos juros capitalizados e demais valores em mora referentes aos CRI Júnior;

(xi) Pagamento dos juros referentes aos CRI Júnior vincendos no respectivo mês do pagamento;

(xii) Pagamento da amortização do valor nominal atualizado dos CRI Júnior, relativa ao respectivo mês de pagamento;

(xiii) Pagamento aos CRI Sênior, dos CRI Mezanino e CRI Júnior de eventual Amortização Extraordinária, respeitada a proporção entre as séries; e

(xiv) Pagamento do Prêmio de Subordinação.

2.6. Amortização Extraordinária, Resgate Antecipado ou Recompra Compulsória dos CRI

2.6.1. Resgate Antecipado dos CRI: Os CRI serão resgatados ou amortizados de forma obrigatória e antecipada, independentemente de autorização prévia dos titulares dos CRI (sem qualquer coobrigação por parte da Emissora), na ocorrência do pagamento da Recompra Compulsória da totalidade ou de parcela dos Créditos Imobiliários, conforme aplicável, nos termos das Cláusulas 6 e seguintes do Contrato de Cessão, sendo certo que o Resgate Antecipado ou a Amortização Extraordinária dos CRI, conforme o caso, somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

2.6.2. Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários. A Cedente deverá realizar a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, na forma da Cláusula 6 e seguintes do Contrato de Cessão, caso ocorra qualquer um dos eventos abaixo ("Eventos de Recompra Compulsória"):

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

(i) descumprimento pela Cedente de qualquer outra obrigação de substituição dos Créditos Imobiliários ou Recompra Compulsória, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva data em que a obrigação deveria ter sido efetivamente cumprida, independente de notificação e/ou qualquer tipo de comunicação adicional;

(ii) não constituição e aperfeiçoamento da Alienação Fiduciária em até 120 (cento e vinte) dias contadas da celebração do Contrato de Cessão;

(iii) se for apurada a falsidade de qualquer declaração, informação ou documento que houver sido firmado, prestado ou entregue por qualquer da Cedente em qualquer dos Documentos da Operação na data em que forem prestados ou celebrados, sendo certo que não serão de responsabilidade da Cedente as hipóteses em que a falsificação for objeto de ação de terceiros e que a Cedente não participou direta ou indiretamente para a confecção da idoneidade documental, sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.3.1 do Contrato de Cessão;

(iv) a inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários seja reconhecida em primeira instância, no todo ou em parte, sob qualquer fundamento, inclusive com base na invalidação, nulificação, anulação, declaração de ineficácia, resolução, rescisão, resilição, denúncia ou revisão, total ou parcial, dos Contratos Imobiliários, ainda que tal contestação ou reconhecimento esteja fundado em eventos ocorridos após a cessão dos Créditos Imobiliários, ou seja decorrente de falsidade, incorreção, omissão ou incompletude das declarações prestadas na Cláusula 4.1 e 4.2 do Contrato de Cessão;

(v) caso a Cedente denuncie voluntariamente os Contratos Imobiliários antes de seu término;

(vi) se ocorrer cessão ou transferência, por qualquer da Cedente, sem o consentimento da Cessionária, de seus direitos e obrigações decorrentes dos Contratos Imobiliários e/ou dos demais Documentos da Operação, conforme o caso;

(vii) resolução de quaisquer dos Documentos da Operação;

(viii) ocorrência e/ou realização, pela Cedente, de qualquer ato lesivo à Legislação Anticorrupção;

(ix) caso a Cedente não realize a transferência dos seguros de MIP e DIF, caso existentes, constituídos no âmbito dos Contratos Imobiliários, em favor da Securitizadora em até 30 (trinta) dias contados da assinatura do presente Contrato;

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

(x) caso a Cedente não cumpra com a obrigação descrita na Cláusula 8.1 do Contrato de Cessão, de notificar os Devedores acerca da cessão dos Créditos Imobiliários, em até 30 (trinta) dias contados da celebração do Contrato de Cessão; e

(xi) ocorrência de sinistro em apólice não endossada ainda que não decorrido o prazo de 30 (trinta) dias, descrito na Cláusula 4.2, g) do Contrato de Cessão, ou nos Contratos Imobiliários em que não forem constituídos seguros.

2.6.2.1. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória previstos na Cláusula 2.6.2. acima, a Emissora deverá ser notificada em até 5 (cinco) Dias Uteis, com cópia ao Agente Fiduciário, pela Cedente.

2.6.2.2. Caso seja apurada a falsidade de qualquer declaração, informação ou documento que houver sido firmado, prestado ou entregue pela Cedente em qualquer dos Documentos da Operação na data em que forem prestados ou celebrados em razão de ação de terceiros sem participação direta ou indireta da Cedente, a Cedente ficará obrigada a substituir ou recomprar compulsoriamente os Créditos Imobiliários específicos objeto de tal incorreção nos termos desta Cláusula 2.6.1.

2.6.2.3. Observado o disposto na Cláusula 2.6.2.1. acima, na ocorrência dos Eventos de Recompra Compulsória, a Emissora convocará, em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, Assembleia Especial, nos termos e observados os procedimentos previstos na Cláusula 11, para deliberar sobre eventual Recompra Compulsória pela Cedente, que dependerá de deliberação tomada por Investidores dos CRI, observado os quóruns de instalação e deliberação previstos na Cláusula 11. Se, na referida Assembleia Especial, observados os quóruns previstos no Termo de Securitização, os Investidores dos CRI decidirem para que a Cedente não deva realizar a Recompra Compulsória, a Emissora não deverá exigir a realização da Recompra Compulsória pela Cedente, nos termos previstos no Contrato de Cessão; caso contrário, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação sem que haja quórum de deliberação suficiente, na referida Assembleia Especial, observado o disposto neste Termo de Securitização, a Emissora deverá, imediatamente, exigir a realização da Recompra Compulsória pela Cedente, nos termos previstos no Contrato de Cessão.

2.6.2.4. A não instalação em segunda convocação da Assembleia Especial por falta de quórum será interpretada pela Emissora como uma opção dos Investidores dos CRI em determinar a Recompra Compulsória.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

2.6.2.5. Na hipótese de ocorrência de Eventos de Recompra Compulsória que se enquadrem nas hipóteses da Cláusula 2.6.3. abaixo, a Cedente poderá, em 10 (dez) Dias Úteis a contar da data de envio da notificação por escrito realizada pela Cessionária, substituir os Créditos Imobiliários em que forem identificados eventuais vícios, os quais deverão atender os Critérios de Elegibilidade, bem como apresentar LTV igual ou inferior e saldo devedor e taxa de juros igual ou superior aos dos Créditos Imobiliários substituídos. A Securitizadora deverá se manifestar em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento da lista dos Créditos Imobiliários substitutivos, reiniciando o processo em caso de não aprovação dos novos Créditos Imobiliários, sendo certo que, caso haja uma segunda recusa, a Emissora convocar uma Assembleia Especial, conforme procedimentos estipulados neste Termo de Securitização.

2.6.2.6. No caso dos Eventos de Recompra Compulsória, descritos na Cláusula 2.6.2 , a Emissora deverá retroceder o Crédito Imobiliário em que for identificado o vício, no estado em que se encontrar e, às respectiva Cedente de referidos Créditos Imobiliários, que, nessa hipótese, realizarão a Recompra Compulsória, e ficarão obrigadas a pagar à Emissora, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o Valor de Recompra (conforme abaixo definido).

2.6.2.7. Na hipótese de declaração da Recompra Compulsória, a Cedente ficará obrigada a adquirir os Créditos Imobiliários pelo seguinte preço ("Valor de Recompra") (i) pelo valor equivalente ao saldo devedor do valor nominal unitário atualizado dos CRI, no caso da recompra da totalidade dos Créditos Imobiliários; e (ii) pelo valor presente do fluxo remanescente descontado à taxa de cessão acrescido da eventual inadimplência de cada Crédito Imobiliário sujeito à Recompra Compulsória, no caso da recompra de Créditos Imobiliários específicos.

2.6.2.8. Prazo de Recompra Compulsória. A Cedente pagará o Valor de Recompra no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, a contar da data de envio da notificação por escrito realizada pela Emissora, notificando da ocorrência do Evento de Recompra Compulsória, mediante o envio de recursos para a Conta da Emissão.

2.6.2.9. O Valor de Recompra será pago exclusivamente na Conta da Emissão, no prazo e nos termos estabelecidos acima, sob pena de incidência, sobre os valores em atraso, de multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo mesmo índice de reajuste dos Créditos Imobiliários, qual seja, a variação acumulada do IPCA, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, com cálculo *pro rata die*, se necessário.

2.6.3. Substituição dos Contratos Imobiliários: Os Contratos Imobiliários poderão ser substituídos, desde que atendam aos Critérios de Elegibilidade, os quais serão verificados pela

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Securitizadora, e demais condições estabelecidas no Contrato de Cessão, assim como que não seja alterada, para menor, a remuneração dos investidores dos CRI ou o montante total de Créditos Imobiliários vinculados à emissão dos CRI, nem tampouco postergado o cronograma da operação, nas seguintes hipóteses: I – vícios na cessão que possam vir a afetar a cobrança dos Créditos Imobiliários; II – manutenção do nível da retenção de risco assumida pelo Cedente; e/ou III – manutenção do teto de concentração de "cedente" e/ou de "devedor" dos Créditos Imobiliários durante a duração dos CRI.

2.6.3.1. Para que o Cedente possa concretizar tal substituição do Contrato Imobiliário, o Cedente deverá ceder à Emissora direitos creditórios imobiliários decorrentes de novo Contrato Imobiliário ("Novo Contrato Imobiliário").

2.6.3.2. A substituição aqui prevista somente poderá ocorrer, desde que observe que o Novo Contrato Imobiliário atenda, de forma integral e cumulativa, as seguintes condições: (i) o Novo Contrato Imobiliário deverá observar as condições mínimas estabelecidas no artigo 5º da Lei 9.514; (ii) os pagamentos dos Créditos Imobiliários decorrentes do Novo Contrato Imobiliário deverão estar garantidos individualmente por alienação fiduciária de imóvel(is), nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514; (iii) a CCI relacionada ao respectivo Novo Contrato Imobiliário, emitida nos termos do Novo Contrato Imobiliário, deverá encontrar-se na posição do Cedente na B3 e estar registrada na B3; (iv) o Novo Contrato Imobiliário deverá atender todos os Critérios de Elegibilidade.

2.6.4. Prevalência da Obrigação de Recompra Compulsória: A obrigação de Recompra Compulsória prevista nas Cláusulas acima configura-se um negócio aleatório, nos termos dos artigos 458 e seguintes do Código Civil, de modo que a respectiva Cedente se obrigou de forma definitiva, irrevogável e irretratável a pagar à Emissora o Valor de Recompra, na ocorrência da Recompra Compulsória, independentemente do estado em que os Créditos Imobiliários se encontrarem, ou mesmo de sua existência, validade, eficácia ou exigibilidade quando da Recompra Compulsória.

2.6.4.1. Fica, desde já, certo e ajustado entre a Cedente e a Emissora, que, para todos os fins de direito, apuração do saldo devedor atualizado a fim de apurar o Valor de Recompra será realizado pela Emissora, observado ainda que o Valor de Recompra, incorporará eventuais Encargos Moratórios.

2.6.4.2. O acompanhamento dos Eventos de Recompra Compulsória e das hipóteses de rescisão dos Contratos Imobiliários, que não estiverem diretamente vinculados ao adimplemento das obrigações de pagamento dos Créditos Imobiliários será efetuado pela Emissora com base nas informações fornecidas pela Empresa de Cobrança, a quem caberá adotar as providências estabelecidas, para essas situações, nos termos do Contrato de Cessão e do "*Contrato de Prestação*

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

de Serviços de Administração e Cobrança de Créditos Imobiliários e Outras Avenças", a ser celebrado entre a CrediBlue, a Emissora e o Agente Fiduciário, na qualidade de interveniente anuente ("Contrato de Servicing").

2.6.4.3. A substituição da Empresa de Cobrança não está sujeitos à destituição ou substituição por deliberação da Assembleia Especial.

2.6.4.4. A Emissora, poderá decidir sobre a destituição ou substituição do Empresa de Cobrança desde que, a seu exclusivo critério e desde que de forma justificada, possa impactar a operação.

2.6.4.5. A Empresa de Cobrança se obriga, ainda, em até 5 (cinco) Dias Úteis, a notificar à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, a ocorrência de todo e qualquer Evento de Recompra Compulsória, e consequente amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, sendo certo que o acompanhamento da Emissora, previsto na Cláusula 2.6.4.2. acima, limitar-se-á ao recebimento tempestivo da notificação acima referida.

2.6.5. Forma de Resgate Antecipado dos CRI: Na hipótese em que a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI nos termos previstos neste Termo de Securitização, o pagamento dos valores devidos aos Investidores dos CRI deverá ser realizado pela Emissora em até 4 (quatro) Dias Úteis após o recebimento dos valores devidos pela Cedente e/ou Devedores, conforme o caso, em virtude da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários pela Cedente, conforme o caso.

2.6.5.1. Observada a Cláusula 2.6.3 acima, na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer valores devidos em virtude da Recompra Compulsória, e do consequente Resgate Antecipado dos CRI, incidirão, a partir do inadimplemento até a data de seu efetivo pagamento, multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados de forma *pro rata temporis* sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ambos incidentes sobre o valor devido e não pago, sem prejuízo da Remuneração devida, e de eventuais Encargos Moratórios.

2.6.5.2. A Emissora deverá, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data prevista de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 2.6.1., comunicar ao Agente Fiduciário, aos Investidores dos CRI, ao Escriturador e à B3 sobre a realização do Resgate Antecipado dos CRI.

2.6.5.3. Os CRI resgatados antecipadamente na forma desta Cláusula 2.6. serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

2.6.6. Forma de Amortização Extraordinária dos CRI: Na hipótese em que a Emissora deverá amortizar extraordinariamente os CRI nos termos previstos neste Termo de Securitização, no limite máximo de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI, o pagamento dos valores devidos aos Investidores dos CRI deverá ser realizado pela Emissora em até 4 (quatro) Dias Úteis após o recebimento dos valores devidos pela Cedente e/ou Devedores, conforme o caso, em virtude da Recompra Compulsória de parcela dos Créditos Imobiliários pela Cedente, em montante correspondente.

2.6.6.1. Observada a Cláusula 2.6.6 acima, na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer valores devidos em virtude da Recompra Compulsória, e da consequente Amortização Extraordinária dos CRI, incidirão, a partir do inadimplemento até a data de seu efetivo pagamento, multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados de forma *pro rata temporis* sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ambos incidentes sobre o valor devido e não pago, sem prejuízo da Remuneração devida, e de eventuais Encargos Moratórios.

2.6.6.2. A Emissora deverá, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data prevista da Amortização Extraordinária dos CRI, nos termos desta Cláusula2.5.3., comunicar ao Agente Fiduciário, aos Investidores dos CRI, ao Escriturador e à B3 sobre a realização da Amortização Extraordinária dos CRI.

2.6.6.3. Após o integral pagamento dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino, os Titulares dos CRI Júnior poderão, a exclusivo critério deliberar pelo Resgate Antecipado dos CRI, que deverá ser calculado na forma estabelecida na Cláusula 2.1. acima.

2.6.7. Resgate Antecipado Facultativo.

2.6.7.1. A Cedente poderá, em qualquer momento, recomprar a totalidade ou parcialidade dos Créditos Imobiliários cedidos por ela, no estado em que se encontrarem ("Aquisição Facultativa"), pelo Valor de Aquisição descrito abaixo, na efetiva data da Aquisição Facultativa. A Cedente deverá notificar a Emissora quanto à sua decisão de realizar a Aquisição Facultativa com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da data pretendida para seu exercício, informando a data do respectivo pagamento.

2.6.7.2. Na ocorrência da Aquisição Facultativa, a Cedente ficará obrigadas a adquirir os Créditos Imobiliários pelo seguinte preço ("Valor de Aquisição"): (i) pelo valor equivalente ao saldo devedor do valor nominal unitário atualizado dos CRI, no caso da recompra da totalidade dos Créditos Imobiliários; e (ii) pelo valor presente do fluxo remanescente descontado à taxa de cessão acrescido

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

da eventual inadimplência de cada Crédito Imobiliário sujeito à Aquisição Facultativa, no caso da recompra de Créditos Imobiliários específicos.

2.6.7.3. Na hipótese de Aquisição Facultativa, conforme descrito na Cláusula 2.6.5.1 acima, deverá a Emissora realizar o resgate antecipado total dos CRI ("Resgate Antecipado Facultativo") em caso de recompra da totalidade dos Créditos Imobiliários, ou a Amortização Extraordinária proporcional ao valor dos Créditos Imobiliários recomprados em caso de recompra parcial.

2.6.7.4. Na ocorrência do Resgate Antecipado Facultativo, a Emissora comunicará, às expensas da Cedente, em até 3 (três) Dias Úteis, contados da sua ciência de tal evento, o Agente Fiduciário, aos Investidores dos CRI, ao Escriturador e à B3 sobre a realização do Resgate Antecipado Facultativo.

2.7. Distribuição dos CRI

2.7.1. Os CRI serão depositados: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA (Módulo de Distribuição de Ativos), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição dos CRI Seniores e dos CRI Mezanino liquidada financeiramente por meio da B3, e dos CRI Junior fora do ambiente B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

2.7.1.1. Os CRI serão objeto de oferta pública sob o rito de registro automático de distribuição perante a CVM no mercado brasileiro de capitais, não estando a Oferta sujeita à análise prévia da CVM, conforme disposto no artigo 26 da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes. A Oferta será registrada na ANBIMA no prazo de até 15 (quinze) dias corridos contados da data do encerramento da Oferta, nos termos do artigo 20, inciso I, do Código ANBIMA.

2.7.2. Os CRI serão distribuídos na forma estabelecida no Contrato de Distribuição e destinados a Investidores Qualificados, exclusivamente, observado o disposto nesta Cláusula 2.7.

2.7.4. Os CRI serão objeto de oferta pública, sob rito automático de registro perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob regime de melhores esforços de colocação, com intermediação do Coordenador Líder nos termos do Contrato de Distribuição, em que estará previsto o respectivo plano de distribuição dos CRI.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

2.7.5. Os CRI serão destinados no âmbito da Oferta exclusivamente a Investidores Qualificados, e somente poderão ser negociados com com o público investidor em geral nos mercados regulamentados de valores mobiliários após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, conforme disposto no artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160.

2.7.6. A subscrição ou aquisição dos CRI deve ser realizada no prazo máximo 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início da distribuição, observado o disposto no artigo 48 da Resolução CVM 160.

2.7.7. Será admitida distribuição parcial dos CRI, tendo em vista o regime de melhores esforços de colocação.

2.7.8. A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, ou em uma data definida a exclusivo critério do Coordenador Líder, desde que atingido o Montante Mínimo, o que ocorrer primeiro, nos termos do Contrato de Distribuição.

2.7.9. Os CRI serão subscritos, no mercado primário e integralizados nas Datas de Integralização pelo seu Preço de Integralização. Os CRI Seniores e CRI Mezanino poderão ser subscritos e integralizados durante todo o prazo de colocação, sendo que a subscrição e integralização dos CRI ocorrerão na mesma data.

2.7.10. A totalidade dos CRI Junior será subscrita pelo Cedente e integralizada mediante dação em pagamento dos Créditos Imobiliários.

2.8.1. Negociação secundária dos CRI

2.8.1.1. Os CRI serão depositados para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

2.8.1.2. Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome de cada titular de CRI, enquanto os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3 ou o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3 em nome de cada titular de CRI, enquanto os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3 ("Comprovação de Titularidade").

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

2.9. Subscrição dos CRI

2.9.1. Os CRI serão negociados pelo seu saldo devedor na data de subscrição, observado o disposto na Cláusula 2.1.4.1 acima. Cada CRI deverá ser integralizado observadas as Condições Precedentes, podendo ser admitido ágio ou deságio em cada data de integralização, desde que tal ágio ou deságio seja considerado de forma igualitária para cada respectiva Série dos CRI em cada data de integralização.

2.9.2. As condições precedentes para o pagamento de cada Preço de Cessão pela Emissora à Cedente são aquelas previstas na Cláusula 2.1.2. do Contrato de Cessão.

2.9.3.1. Caso, após a data da efetiva integralização dos CRI pelos respectivos Investidores, seja verificada a Condição Resolutiva, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Patrimônio Separado, se houver, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de integralização dos CRI, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, bem como dos valores das despesas e custos flat e recorrentes incorridos até o momento da devolução. A devolução dos valores aqui previstos deverá ocorrer no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do implemento da Condição Resolutiva.

2.9.4. Nos termos previstos no Contrato de Cessão, fica estipulado que parte do Preço de Cessão dos Créditos Imobiliários será paga pela Emissora ao Cedente com a dação em pagamento de CRI Subordinados cuja subscrição e integralização seja por eles devidos.

2.10. Despesas de responsabilidade dos Investidores

2.10.1. São despesas da Oferta ("Despesas da Oferta"):

(i) os custos de distribuição e as despesas com prestadores de serviços indicados no Anexo IX deste Termo, inclusive os *fee* de estruturação devidos à Emissora, Coordenador Líder e ao Agente Fiduciário, e a taxa de administração dos CRI devida à Emissora conforme Cláusula 2.10.2. abaixo, além de despesas dos serviços extraordinários especificados neste Termo de Securitização entre elas aquelas decorrentes de reestruturação e aquelas não previstas nos Documentos da Oferta, mas incorridas pelos prestadores de serviços, desde que sejam comprovadas e validadas na forma estabelecida nos Documentos da Oferta ("out of pocket");

(ii) as despesas e/ou taxas e/ou impostos que incidam e/ou venham a incidir (ii.i) sobre as operações relacionadas aos Contratos Imobiliários e aos CRI; (ii.ii) em decorrência das

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

operações relativas à gestão, cobrança, negociação, renegociação, acordos em geral, de parcelas de seguros MIP e DFI, dentre outras que sejam destinadas à administração dos Contratos Imobiliários e do Patrimônio Separado pela Emissora ou por terceiro por ela contratado para esta função; (ii.iii) custódia, e negociação, liquidação dos Contratos Imobiliários e do Patrimônio Separado, o que engloba despesas com as CCI, dentre outras, as despesas com transferência, custódia, baixa, obtenção de informação de posição de Investidores junto à B3, emissão de carta de quitação, dentre outras; (ii.iv) as referentes à sua transferência para outros prestadores de serviços, inclusive mas não exclusivamente para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, seja na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração, seja na hipótese de novas diretrizes normativas do órgão regulador obrigarem que sejam feitas novas contratações, e/ou o redirecionamento das contratações dos prestadores de serviços atuais;

(iii) eventuais tributos diretos e indiretos e/ou quaisquer outras taxas, tarifas e/ou tributos que, existam e/ou que a partir da Data de Emissão dos CRI venham a ser criados e/ou majorados e/ou que tenham sua base de cálculo e/ou incidência alterada, questionada e/ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e/ou sobre os valores que serão investidos pela Emissora conforme direcionamento deste Termo de Securitização tais como, mas não exclusivamente, do Fundo de Reserva, inclusive mas não exclusivamente na distribuição de seus rendimentos;

(iv) as despesas com os prestadores de serviços (tais como Securitizadora, Agente Fiduciário, Coordenador Líder, Escriturador, Liquidante, B3, Auditor Independente, ANBIMA, auditor externo, controladoria, dentre outros) contratados para atuação direta no âmbito da Oferta, bem como despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores e/ou fiscais, as despesas e custas com procedimentos legais, judiciais e/ou extrajudiciais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Investidores e realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, inclusive e especialmente nas situações em que a Securitizadora for acionada para responder qualquer demanda, judicial e/ou extrajudicial relacionada aos Créditos Imobiliários e/ou aos Imóveis lastro desta Emissão; e nos casos em que a Emissora venha a responder questões relacionadas ao Patrimônio Separado ainda que seja acionada pelos próprios Investidores, caso em que somente será devida a sucumbência se a Emissora vier a ser condenada em sentença transitada em julgado por juiz competente;

(v) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas, não cobertos pelos recursos do Patrimônio Separado;

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

(vi) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Securitizadora e de Agente Fiduciário, durante e/ou após a prestação dos serviços, mas em razão da prestação de serviços;

(vii) em caso de destituição da Securitizadora, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Investidores deverão ser previamente aprovadas em Assembleia e adiantadas, na data da respectiva aprovação, ao Agente Fiduciário pelos Investidores, na proporção dos CRI detidos, sendo certo que nesta situação eventuais demandas que corram contra a Securitizadora, desde que relacionadas aos CRI, aos Créditos Imobiliários e/ou aos Imóveis deverão ser assumidas pelo novo administrador dos CRI, devendo este providenciar a substituição do polo passivo e/ou ativo das ações e/ou exclusão da Securitizadora, bem como arcar com os custos necessários a estas providências, responsabilizando-se por indenizar a Securitizadora caso não o faça ou ela venha a ser condenada no âmbito destas demandas;

(i) despesas com a auditoria do patrimônio separado, e demais despesas, e/ou taxas, e/ou tributos, e/ou contribuições; e/ou honorários, que decorram e/ou venham a decorrer da titularidade dos Créditos Imobiliários e/ou dos CRI, da sua administração, pagamento, execução, bem como, despesas previstas e/ou que venham a ser previstas em lei e/ou regulamentação aplicável, e neste Termo; e

(ii) despesas com terceiro especializado contratado pelo Agente Fiduciário conforme previsto no Ofício Circular CVM/SER nº 01/21, para avaliar ou reavaliar o valor das garantias prestadas na Oferta, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias.

2.10.1.1. As Despesas da Oferta serão arcadas pelo Patrimônio Separado, prioritariamente com os recursos do Fundo de Reserva . No entanto, na hipótese de inadimplemento dos Créditos Imobiliários que comprometa a suficiência Fundo de Reserva, a Securitizadora poderá utilizar os seguintes recursos para efetuar o pagamento das Despesas da Oferta:

(i) recursos do fluxo de pagamento dos CRI, sendo desnecessária a convocação de Assembleia Especial na forma indicada na Cláusula 11ª abaixo; ou

(ii) recursos decorrentes dos aportes realizados pelos Investidores para fins de recomposição do Fundo de Reserva, se for o caso.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

2.10.2. A Emissora fará jus ao recebimento da Taxa de Administração conforme indicado no Anexo IX, calculada *pro rata d*ie se necessário, a qual será custeada com recursos do Patrimônio Separado, especialmente, a partir da constituição do Fundo de Reserva, e será paga mensalmente, sendo que a primeira parcela mensal será pega diretamente pela Cedente, na data de integralização dos CRI, os demais no mesmo dia dos meses subsequentes. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração.

2.10.2.1. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração.

2.10.2.2. A Taxa de Administração será acrescida dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com *gross up*), tais como: (i) ISS, (ii) PIS; e (iii) COFINS, excetuando-se o imposto de renda de responsabilidade da fonte pagadora, bem como outros tributos que venham a incidir sobre a Taxa de Administração, sendo certo que serão acrescidos aos pagamentos valores adicionais, de modo que a Emissora receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhum dos impostos elencados neste item fosse incidente.

2.11. Tributos incidentes sobre os rendimentos dos CRI

Os Titulares dos CRI não devem considerar exclusivamente as informações contidas abaixo 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 eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

2.11.1. Imposto de Renda Retido na Fonte – Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

em que o investidor efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei n° 11.033/04 e artigo 65 da Lei n° 8.981/95).

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito a creditado contra o IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei n° 8.981/95). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. 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, presumido ou arbitrado que exceder o equivalente a R$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. A alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Desde 1º de julho de 2015, o Decreto nº 8.426/15 prevê que, as receitas financeiras das pessoas jurídicas sujeitas, ainda que parcialmente, ao regime não- cumulativo de apuração da contribuição ao PIS e da COFINS, devem ser tributadas por essas contribuições com alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco décimos) e 4% (quatro por cento), respectivamente. As receitas financeiras das demais pessoas jurídicas, em regra geral, não se sujeitam a essas contribuições.

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, em regra geral, há dispensa de retenção do IRRF.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, conforme alíquotas detalhadas abaixo (conforme artigo 3º, incisos I e II-B e parágrafo único, da Lei nº 7.689/88):

Pessoas jurídicas	**Até 31 de dezembro de 2022**	**A partir de 1º de janeiro de 2023**

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Distribuidoras de valores mobiliários; corretoras de câmbio e de valores mobiliários; sociedades de crédito, financiamento e investimentos; sociedades de crédito imobiliário; administradoras de cartões de crédito; sociedades de arrendamento mercantil; cooperativas de crédito; associações de poupança e empréstimo;	16%	15%
Bancos de qualquer espécie	21%	20%

Para as pessoas jurídicas indicadas acima, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à Contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

Ademais, as carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos imobiliários) estão, em regra, isentas do imposto de renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532/97).

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), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei n° 11.033/04. Nos termos do artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585/15, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.
Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (artigo 76, II, da Lei n° 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 n° 8.981/95).

2.11.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

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 CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, os rendimentos auferidos estão sujeitos ao mesmo tratamento fiscal pelo imposto de renda dispensado aos Investidores residentes, mencionados acima. Exceção é feita para o caso de Investidor domiciliado em país ou jurisdição considerado como de tributação favorecida, assim entendido aquele que não tributa a renda ou que a tributa à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), ocasião em que haverá incidência de imposto de renda, em princípio, à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento). A

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010, e alterações posteriores, relaciona as jurisdições com tributação favorecida.

Os rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de tributação, inclusive no caso de investidores residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida, nos termos do art. 85, § 4º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.

2.11.3. Imposto sobre Operações Financeiras – IOF

IOF/Câmbio

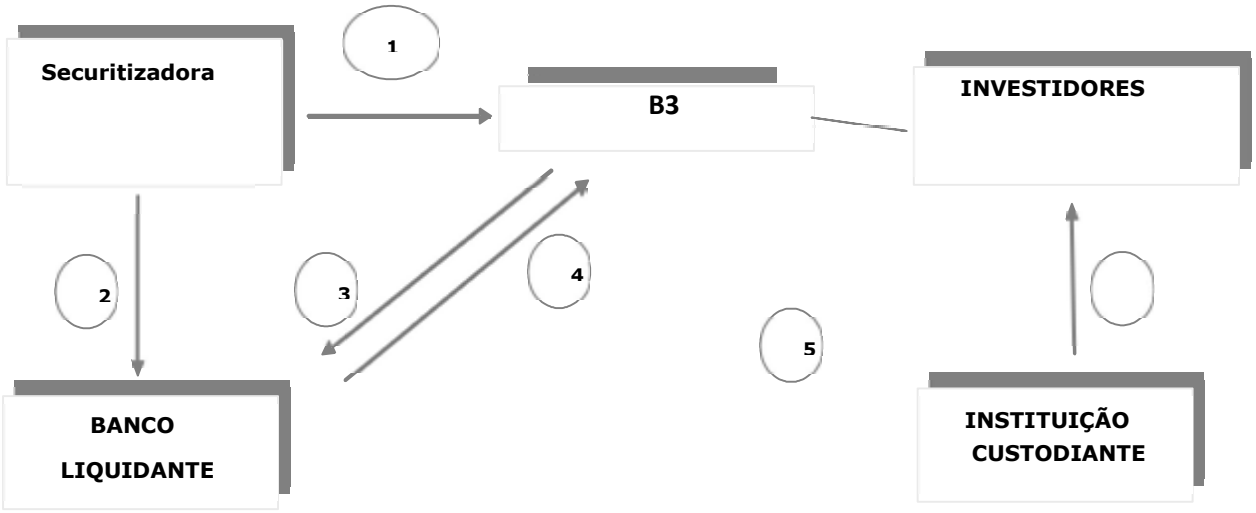
Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014), inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo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

IOF/Títulos

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, e alterações posteriores. 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.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

2.12. Procedimento para liquidação mensal dos CRI



1. Um dia antes do evento, a Securitizadora comunica à B3 os valores a serem pagos aos Investidores;

2. A Securitizadora disponibiliza os recursos na conta corrente do Banco Liquidante;

3. No dia do evento, a B3 envia arquivo ao Banco Liquidante da Securitizadora, informando os valores que serão debitados da conta corrente da Securitizadora;

4. Os recursos serão enviados à B3;

5. Os recursos serão creditados ao agente de custódia dos Investidores, o qual é responsável pela retenção dos tributos eventualmente devidos; e

6. Os recursos são disponibilizados na conta corrente dos Investidores.

2.13. Publicações

2.13.1. As publicações relacionadas aos atos ou fatos de interesse dos Investidores e as publicações relativas aos editais de convocação de Assembleias Especiais serão efetuadas no *website* da Securitizadora (https://grupotravessia.com/empresa/travessia-securitizadora-s-a/). Caso a Emissora altere seu veículo de comunicação após a Data de Emissão, deverá publicar Aviso ao Mercado com os novos dados, e dar ciência ao Agente Fiduciário do novo veículo de comunicação.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

2.14. Aporte de Recursos

2.14.1. Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei n° 14.430/22, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas relacionadas à Emissão, inclusive, mas não exclusivamente, as mencionadas na Cláusula 2.10. e subitens acima, bem como na Cláusula 7.5. abaixo, deste Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado conforme deliberação em Assembleia Especial na forma da alínea a do inciso IV do artigo 25 da Resolução CVM 60 ou serão consideradas como um passivo do Patrimônio Separado e serão objeto de deliberação pela liquidação e dação em pagamento dos Créditos Imobiliários em favor dos Titulares na forma da Cláusula 12.6 abaixo (observada a prioridade de pagamentos do Termo de Securitização), não estando os prestadores de serviços da Oferta, em conjunto ou isoladamente, obrigados pelo pagamento ou adiantamento de tais despesas. As despesas da Oferta, inclusive, mas não exclusivamente, as mencionadas na Cláusula 2.10. e subitens acima, bem como na Cláusula 7.5., item (iv) abaixo, deste Termo de Securitização, que eventualmente não tenham sido saldadas na forma desta cláusula serão consideradas como um passivo do Patrimônio Separado e deverão ser liquidadas quando houver recursos disponíveis para esse fim.

2.14.2. O aporte de recursos previstos na Cláusula 2.13.1 acima deverá ser realizado pelos Investidores na proporção em que cada CRI titulado por cada um representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, sendo devido após realização de Assembleia, observados os procedimentos do artigo 30 da Lei n° 14.430/22 e inciso IV "a" do artigo 25 da Resolução CVM 60.

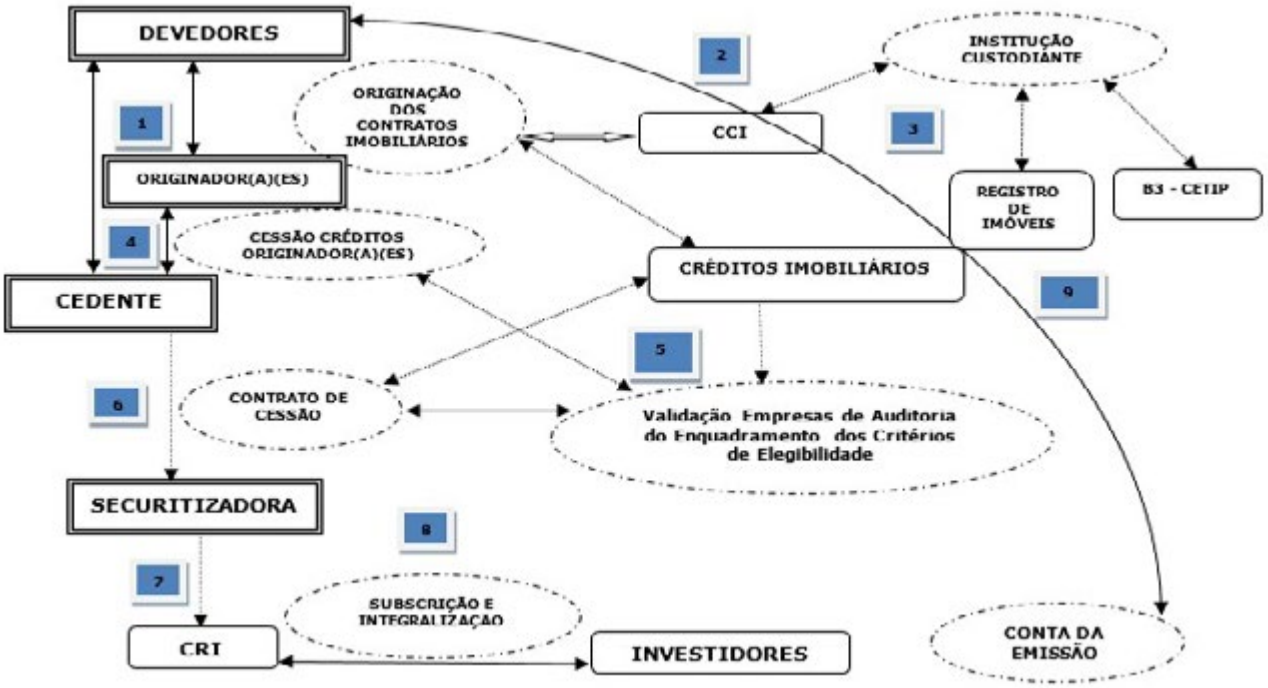
2.14.3. Caso qualquer um dos titulares dos CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos na conta do Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses bem como a fazer frente ao pagamento das Despesas da Emissão, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tais obrigações, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual Remuneração e amortização de principal dos CRI a que este titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com estas despesas independente da realização/aprovação de Assembleia, e serão realizados fora do âmbito da B3.

2.14.4. Caso o Patrimônio Separado não tenha recursos suficientes para arcar com as despesas da Emissão incluindo, mas não se limitando, aos prestadores de serviços da Emissão, o que será constatado pela Emissora enquanto administradora do Patrimônio Separado, deverá ser realizada Assembleia Especial para deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 11ª abaixo.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

CLÁUSULA 3 – ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

3.1. A operação de Securitização é estruturada da seguinte forma:



1. A Originadora formalizou os Contratos Imobiliários com garantia fiduciária com os Devedores sendo os Contratos Imobiliários registrados nas competentes matrículas imobiliárias juntamente com o registro da Alienação Fiduciária dos Imóveis;

2. As CCI representativas dos Contratos Imobiliários são emitidas juntamente com os Contratos Imobiliários;

3. As CCI emitidas possuem registro escritural no sistema da B3, e encontram-se averbadas nas matrículas dos Imóveis;

3. O Cedente adquire os Créditos Imobiliários originados pela Originadora;

4. O Cedente cedeu à Securitizadora os Créditos Imobiliários que atenderem aos seus Critérios de Elegibilidade, conforme validação da Empresa de Auditoria. As CCI relacionadas a cada um dos Créditos Imobiliários devidamente identificadas no Contrato de Cessão e no Anexo I deste Termo são cedidas e formalmente transferidas para a Securitizadora via sistema da B3;

5. A Securitizadora emite os CRI com lastro nos Créditos Imobiliários representados pelas CCI;

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

6. Os CRI são subscritos e integralizados pelos Investidores; e

7. Os Créditos Imobiliários passam a ser pagos pelos Devedores diretamente para a Securitizadora, na Conta da Emissão (Patrimônio Separado), e a Securitizadora providencia o pagamento dos Investidores dos CRI com esses recursos.

CLÁUSULA 4 – CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

4.1. Valor total dos Créditos Imobiliários: O valor total dos Créditos Imobiliários vinculados a presente Securitização é de R$ 41.700.000,00 (quarenta e um milhões e setecentos mil reais na Data da Emissão, devendo ser observado o fator de risco do item 3.4 do Anexo IV, correspondendo ao valor nominal dos Créditos Imobiliários na data base de 12 de abril de 2023.

4.2. Características dos Créditos Imobiliários: As características individuais dos Créditos Imobiliários vinculados ao Termo, tais como identificação dos Devedores, tipo de contrato, valor nominal, Imóveis a que estão vinculados, indicação e condições pertinentes aos respectivos cartórios de registro de imóveis, estão descritas e individualizadas no Anexo I, que para todos os fins e efeitos de direito é parte integrante deste Termo.

4.2.1. Características da Carteira de Créditos Imobiliários lastro da Emissão

4.2.1.1. A Carteira de Créditos Imobiliários possui as seguintes características as quais foram verificadas pela Emissora com base no parecer elaborado pela Empresa de Auditoria ("Critérios de Elegibilidade"):

(i) os Créditos Imobiliários são oriundos de contratos de compra e venda de imóveis de natureza residencial (desenvolvidos na modalidade de incorporação, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, ou na modalidade de loteamento, nos termos da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979), ou comercial (galpões, salas comerciais, etc), e/ou; contratos de empréstimos, com garantia real imobiliária de imóveis residenciais ou comercial, não havendo qualquer restrição ou impedimento nesse sentido;

(ii) as CCI e a Alienação Fiduciária dos Imóveis do respectivo Crédito Imobiliário deverá ter sido registradas a margem do respectivo Cartório de Registro de Imóveis, em até 120 (cento e vinte) dias;

(ii) os Créditos Imobiliários são originados de operações *True Sale* e/ou de operações de cessão de créditos;

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

(iii) o *Loan to Value* ("LTV") observou os critérios abaixo, conforme espécie da operação originária, bem como da natureza do crédito:

Natureza do crédito Imobiliário do CRI	**Espécie da operação**
Residencial Financiamento à Aquisição	Operação *True Sale* – até 90%, quando SAC e 80% quando Price %
Comercial Financiamento à Aquisição	Operação *True Sale* – até 90%, quando SAC e 80% quando Price %
Loteamento Financiamento à Aquisição	Operação *True Sale* – até 90%, quando SAC e 80% quando Price
Crédito com Garantia Imobiliária	Operação *True Sale* – até 60%

(iv) o prazo máximo remanescente dos Créditos Imobiliários tem 180 (cento e oitenta) meses.

4.3. Auditoria dos Créditos Imobiliários

4.3.1. A seleção dos Créditos Imobiliários foi realizada pela Empresa de Auditoria contratada para a confirmação do enquadramento dos Créditos Imobiliários aos Critérios de Elegibilidade indicados na Cláusula 4.2.1.1. acima, conforme relatório do Anexo VII.

4.3.2. A análise teve o seguinte escopo a:

(i) verificação das estipulações de cada um dos Contratos Imobiliários, do ponto de vista jurídico e financeiro;

(ii) confirmação dos valores de saldo devedor, séries de prestações e prazo;

(iii) verificação das condições de pagamento, indexadores e parâmetros de cobrança;

(iv) identificação das alterações contratuais ocorridas, sua natureza e frequência;

(v) projeção do fluxo de recebíveis por unidade, por grupo de indexadores;

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

(vi) segmentação da Carteira de Créditos Imobiliários segundo alguns parâmetros tais como a relação do saldo devedor/valor de avaliação, a regularidade no pagamento das obrigações pretéritas, bem como outros aspectos que sejam estabelecidos pela Securitizadora;

(vii) verificação da certidão de matrícula dos Imóveis; e

(viii) verificação da avaliação dos Imóveis, realizada por empresa contratada pelo Cedente, para análise do valor de avaliação dos Imóveis e confirmação do LTV. O valor de avaliação encontra-se descrito no Anexo I deste Termo de Securitização junto às respectivas CCI. Não há obrigatoriedade/periodicidade de revisão da avaliação dos Imóveis.

4.3.3. Sem prejuízo do atendimento das Condições Precedentes, o pagamento do Preço de Aquisição pela Cessionária ficará condicionado ao recebimento pela Cessionária dos recursos advindos das integralizações dos CRI, respeitada as retenções acima descritas, sendo que no caso de integralização parcial dos CRI a Cessionária pagará o Preço de Aquisição proporcionalmente aos CRI efetivamente integralizados, observado o Montante Mínimo, a partir do qual será permitida Distribuição Parcial.

4.4. Procedimentos adotados para administração e cobrança dos Créditos Imobiliários

4.4.1. A cobrança administrativa dos Créditos Imobiliários, caberá à Empresa de Cobrança, contratada especificamente para esta atividade, que deverá observar as regras de cobrança estabelecidas nas Cláusulas 4.4.2. e seguintes, abaixo.

4.4.2. As atividades referentes à administração e cobrança dos Créditos Imobiliários abrangem os serviços a seguir relacionados, a saber:

(i) **Atendimento aos Devedores:** Atendimento telefônico, virtual e/ou pessoal aos Devedores para prestação de esclarecimentos ou informações a respeito da evolução dos Contratos Imobiliários e respectivas renegociações, as quais somente poderão ser realizadas se expressamente autorizadas pela Securitizadora, amortizações e/ou liquidações;

(ii) **Cobrança:** Emissão e encaminhamento das informações à rede bancária nacional para o processamento dos boletos de pagamento relativos às prestações mensais, intermediárias e residuais, devidas pelos Devedores na forma estabelecida nos Contratos Imobiliários, bem como o acompanhamento das respectivas baixas. O pagamento referido neste item será efetuado pelos Devedores através da rede bancária nacional diretamente na Conta da Emissão;

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

(iii) **Evolução do Saldo Devedor:** Cálculo da evolução de saldo devedor devido pelos Devedores em razão dos Contratos Imobiliários, com base nas condições contratadas;

(iv) **Alterações Contratuais:** Cadastramento de eventuais alterações dos Contratos Imobiliários, decorrentes de transferências ou sub-rogações, renegociações, termos aditivos, acordos, utilização do FGTS ou alterações na legislação própria do Sistema Financeiro da Habitação ou do Sistema Financeiro Imobiliário, conforme o caso;

(v) **Guarda e Manutenção da Documentação:** A guarda e manutenção de toda a documentação que esteja na sua posse relacionada aos Créditos Imobiliários, aos Devedores, aos Imóveis e aos Contratos Imobiliários; e

(vi) **Cobrança dos Créditos Imobiliários:** A cobrança dos Créditos Imobiliários ocorrerá conforme a régua de cobrança abaixo, inclusive no que se refere aos Contratos em Atraso:

D+05: 1° Telefonema aos Devedores para verificar o motivo do atraso e eventualmente agendar data para pagamento;

D+07: Envio de SMS, solicitando que entre em contato através da central de cobrança, para regularização da pendência;

D+10: 2° Telefonema aos Devedores para verificar o motivo do atraso e eventualmente agendar data para pagamento;

D+15: 3º Telefonema aos Devedores para verificar se o problema persiste, e se há intenção de pagamento;

D+20: 4º Telefonema aos Devedores para verificar se o problema persiste, e informando que deverão regularizar a pendência em até 05 dias, sob pena de inclusão do nome no Serviço de Proteção ao Crédito ("Serasa");

D+25: Envio de arquivo para inclusão do contrato/nome dos Devedores no Serasa;

D+30: 5º telefonema cientificando os Devedores da emissão do 1º aviso de cobrança, mediante Carta com Aviso de Recebimento informando o valor do débito, com todos seus acréscimos, e reiterando a solicitação de providências para o seu pagamento em 48 (quarenta e oito) horas, contados do recebimento;

D+50: 6º Telefone alertando os Devedores acerca das medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para satisfação do crédito do CRI caso permaneça o atraso;

D+60: Emite o 1º aviso de cobrança através de Carta com Aviso de Recebimento endereçada aos Devedores informando o valor do débito, com todos seus

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

acréscimos, e estabelecendo o prazo de 48 horas, contados do recebimento, para que o débito seja quitado;

D+70: Elabora requerimento de intimação dos Devedores na forma da Lei n° 9.514/97 ao Cartório de Registro de Imóveis competente, anexando demonstrativo das prestações em atraso, devidamente corrigidas e acrescidas dos juros e encargos devidos, para que seja providenciada, indicando o prazo de 15 (quinze) dias para purga da mora;

D+110: É realizada a intimação dos Devedores pelo Cartório de Registro de Imóveis competente ou por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação dos Imóveis, conforme solicitação do Cartório de Registro de Imóveis.

Se, por duas vezes, os devedores forem procurados em seu domicílio ou residência e não forem encontrados, havendo suspeita motivada de ocultação, o Oficial intimará qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho, ou, ainda, o funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência, se o endereço consistir em condomínio edilício ou outra espécie de conjunto imobiliário, de que, no dia útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos arts. 252, 253 e 254 do Código de Processo Civil.

Caso os Devedores se encontrarem em local ignorado, incerto ou inacessível o Cartório de Registro de Imóveis certificará o fato, e a intimação será realizada por edital, devendo publicar por 3 (três) dias em jornal de grande circulação local ou noutro de Comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária;

D+155: Prazo final para os Devedores purgarem a mora;

D+158: Se purgada a mora deverá ser providenciado o recebimento dos valores correspondentes, e respectivo crédito em favor da Securitizadora, convalescendo os Contratos Imobiliários. Não purgada a mora, o Cartório de Registro de Imóveis emitirá certidão de decurso de prazo, e solicitará à Securitizadora o pagamento da Guia de Recolhimento de ITBI;

D+165: A Securitizadora providencia o requerimento de consolidação da propriedade dos Imóveis junto ao Cartório de Registro de Imóveis, apresentando a prova de pagamento do ITBI;

D+180: O Oficial de Registro de Imóveis averba a consolidação da propriedade dos Imóveis em nome da Securitizadora. Até esta data, os Devedores terão a prerrogativa de pagar as parcelas da dívida vencidas e as despesas, hipótese em que convalescerá o contrato de alienação fiduciária.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

D+195: A Securitizadora comunica os Devedores a respeito das datas, horários e locais designados para a realização dos leilões públicos dos Imóveis, mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico.

D+210: 1º Leilão Público (pelo valor de avaliação dos Imóveis, devidamente corrigido, na forma prevista no contrato, ou, pelo valor atribuído como base de cálculo para a apuração do ITBI pelo órgão competente, o que for maior);

D+213: Envio para Securitizadora dos valores de arrematação e do auto de arrematação pelo leiloeiro. No caso de venda dos Imóveis no 1º Leilão Público, será devolvida aos Devedores a diferença entre o valor apurado no leilão e a dívida acrescida de todas as despesas e encargos previstos na Lei nº 9.514/97, se houver;

D+225: 2º Leilão Público (irão a leilão pelo maior lance, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro e dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, conforme parágrafo 2º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97; ou por valor não inferior a 50% do valor de atribuído ao imóvel no 1º Leilão Público; o que for maior); Até a data do 2º leilão, os Devedores terão direito de preferência para adquirir os Imóveis por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas, aos valores correspondentes ao ITBI e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, aos Devedores, o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, de que trata este parágrafo, inclusive custas e emolumentos.

D+228: Envio para Securitizadora dos valores de arrematação e do auto de 1ª e 2ª praças pelo leiloeiro, ou somente os autos de Leilão não havendo licitante nas 2 praças. Em caso de venda dos Imóveis no 2º Leilão Público, a Securitizadora devolverá aos Devedores, se for o caso, da diferença entre o valor apurado no leilão e a dívida acrescida de todas as despesas e encargos previstos na Lei nº 9.514/97;

D+230: A Securitizadora entrega Termo de Quitação da Dívida para os Devedores para que apresentem ao Cartório de Registro de Imóveis para extinção da dívida registrada na matrícula imobiliária correspondente;

D+245: Oficial de Registro de Imóveis averba o Termo de Quitação de Dívida, e;

D+260: Previsão de início de processo judicial, à exclusivo critério da Securitizada, para reintegração da posse dos Imóveis que foram

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

consolidados em nome da Securitizadora e não foram vendidos em público leilão, com pedido liminar para desocupação em 60 dias conforme artigo 30 da Lei nº 9.514/97. A tramitação do processo ocorrerá na forma da lei processual vigente e das normas da corregedoria do Tribunal de Justiça competentes, dependendo exclusivamente do Poder Judiciário o tempo para sua solução.

4.4.2.1. Uma vez na posse dos Imóveis, a Securitizadora providenciará a sua avaliação e comercialização, mediante a realização de leilões privados e/ou por intermediação de corretores de imóveis.

4.4.2.2. Quando da efetiva venda dos Imóveis, o produto da venda será destinado pela Securitizadora para amortização dos CRI, sendo que se o valor de venda for inferior ao valor devido ao Patrimônio Separado, os prejuízos decorrentes da venda serão arcados pelo Patrimônio Separado.

CLÁUSULA 5 – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

5.1. Os CRI objeto desta Emissão não serão objeto de análise por Agência de *Rating* ("Classificação de Risco").

CLÁUSULA 6 – INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

6.1. Na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei nº14.430/22, a Securitizadora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, incluindo a Conta da Emissão e as Garantias, vinculados ao Termo, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a Emissão dos CRI pela Securitizadora.

6.1.1. O Regime Fiduciário será instituído neste Termo de Securitização e será objeto de registro na B3 na forma do §1º do artigo 26 da Lei 14.430, sendo que, os Créditos Imobiliários encontram-se registrados na B3, conforme previsto no inciso I do artigo 33 da Resolução CVM 60.

6.2. Os Créditos Imobiliários, a Conta da Emissão e as Garantias, sob Regime Fiduciário vinculados ao presente Termo são destacados do patrimônio da Securitizadora, e passam a constituir Patrimônio Separado do patrimônio geral da Securitizadora, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário instituído, assim permanecendo até que se complete o resgate de todos os CRI e a liquidação da totalidade dessas obrigações, conforme previsto no artigo 27 da Lei nº14.430/22.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

6.3. Os Créditos Imobiliários, a Conta da Emissão e as Garantias sob Regime Fiduciário, somente responderão pelas obrigações inerentes ao Patrimônio Separado, bem como pelo pagamento dos custos de administração e obrigações tributárias, conforme previsto neste Termo.

6.4. Nenhum outro custo de administração, senão os indicados neste Termo será de responsabilidade do Patrimônio Separado sem a prévia e expressa autorização dos Investidores em Assembleia.

6.5. Na forma do artigo 27 da Lei nº14.430/22, os Créditos Imobiliários, a Conta da Emissão e as Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Securitizadora, exceto pelos Investidores, não se prestando à constituição de garantias ou de excussão por outros credores da Securitizadora por mais privilegiados que sejam, não sendo afetados pelo disposto no artigo 76 da Medida Provisória 2158-35, de 24 de agosto de 2001.

CLÁUSULA 7 – ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E DAS OBRIGAÇÕES DA SECURITIZADORA

7.1. Incumbe à Securitizadora gerir os Créditos Imobiliários vinculados ao Termo por si, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização, juros e demais encargos e acessórios. A Securitizadora poderá vir a contratar empresas terceirizadas para esse fim, desde que mediante aprovação dos Investidores em Assembleia na forma estabelecida na Cláusula 11ª abaixo, uma vez que as despesas relacionadas a contratação deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado.

7.1.1. Para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora contratou nos termos do "*Contrato Particular de Prestação de Serviços de Cobrança, Administração e Execução Extrajudicial de Créditos Imobiliários"*, a Empresa de Cobrança, a qual deverá observar a orientação expressa na Cláusula 4.4 e seguintes deste Termo na execução dos seus trabalhos.

7.1.1.1. O pagamento da Empresa de Cobrança será realizado na forma e valores previstos no contrato específico que for formalizado com a Emissora, com recursos do Fundo de Reserva, e se faltar, com recursos do Patrimônio Separado, sendo neste caso aplicável a regra de solicitação de aporte de recursos pelos Investidores para fazer frente ao pagamento dessa despesa em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado.

7.2. Obriga-se a Securitizadora a administrar o Patrimônio Separado, mantendo registros contábeis independentes em relação ao patrimônio geral da Securitizadora, e a elaborar e publicar

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

anualmente, na página da Securitizadora na rede mundial de computadores, as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado na forma prevista na legislação aplicável.

7.2.1. Para a execução dos serviços de auditoria relativa às demonstrações financeiras do Patrimônio Separado a Securitizadora contratou o Auditor Independente, empresa de auditoria registrada na CVM, bem como poderá contratar serviço de controladoria, sendo certo que os custos relativos a essa auditoria serão arcados pelos Investidores conforme previsto na Cláusula 2.10.1. "iv" acima.

7.2.2. A Emissora estabelece, para fins de publicação das demonstrações financeiras, que o exercício social do Patrimônio Separado será encerrado em dezembro de cada ano.

7.3. A totalidade do patrimônio da Securitizadora responderá pelos prejuízos que esta comprovadamente causar por culpa ou dolo no descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária, ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, com decisão transitada em julgado nesse sentido.

7.4. A Securitizadora obriga-se desde já a informar e enviar: (a) o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual conforme Resolução CVM 17, bem como (b) declaração assinada na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência até a data da declaração de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado que seja de conhecimento da Securitizadora e a inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os Investidores, nos termos do Anexo III, art. 11, § 2º do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Ofertas Públicas, e quaisquer outras informações que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário que sejam de responsabilidade da Emissora. Os documentos acima deverão ser devidamente encaminhados em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório anual do Agente Fiduciário na CVM. O referido organograma do grupo societário da Securitizadora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

7.5. O Patrimônio Separado, especialmente o Fundo de Reserva, ressarcirá a Emissora de todas as despesas incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como:

(i) as despesas com eventual reestruturação da Oferta de CRI, renegociações dos Contratos Imobiliários, ações judiciais, dentre outras;

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

(ii) a realização de Assembleias Especiais, observado o disposto na Cláusula 11ª abaixo; a elaboração e/ou revisão e/ou formalização de aditamentos aos Contratos Imobiliários e/ou aos Documentos da Operação, bem como custos operacionais relacionados às demandas de renegociação e/ou portabilidade dos Contratos Imobiliários, se solicitados pelos Devedores, inclusive, mas não exclusivamente, no que se refere ao auxílio do registro na competente matrícula imobiliária, como também à análise os contratos de portabilidade, assinatura, dentre outros; a realização de notificações de quaisquer partes e/ou dos Devedores, a publicação de fatos relevantes ou comunicados ao mercado relacionados à Oferta, de forma que, para a realização desta atividades descritas nos itens acima, será devida à Securitizadora uma remuneração adicional equivalente a R$600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades, atualizado anualmente a partir da Data de emissão dos CRI, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo ("Remuneração Independente"), sendo certo que a cobrança de tal remuneração deverá ser acompanhada de relatório descritivo dos trabalhos realizadas pelos profissionais da Securitizadora, e estará limitada ao montante máximo de R$60.000,00 (sessenta mil reais) por demanda mensal que nos for direcionada. O Fundo de Reserva e/ou o Patrimônio Separado também deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive àqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Securitizadora para as providências que se fizerem necessárias em relação às demandas, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal;

(iii) arcar com custos relacionados a emissão da carta de titularidade da B3; e

(iv) outros custos que eventualmente sejam impostos em decorrência da legislação em vigor e/ou eventual alteração normativa, bem como os custos com auditoria do patrimônio separado.

7.6. A destituição e substituição da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações:

(i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar os CRI em Circulação;

(ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial ou liquidação da Securitizadora; ou

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

(iii) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial, desde que conte com a concordância da Securitizadora e que sejam devidamente quitados todos os valores a ela devidos até o momento.

7.6.1. Na hipótese prevista no item (i) acima, cabe ao Agente Fiduciário convocar assembleia especial de investidores para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 11ª abaixo.

7.6.2. Na hipótese prevista no item (ii) acima, cabe ao Agente Fiduciário assumir imediatamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 15 (quinze) dias, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a substituição da Securitizadora ou liquidação do Patrimônio Separado na forma da Cláusula 12 abaixo.

CLÁUSULA 8 – SUBSTITUIÇÃO E MODIFICAÇÕES DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E EMISSÃO DE NOVAS SÉRIES

8.1. A presente operação foi desenvolvida de forma que seja possível a substituição e/ou remoção dos Créditos Imobiliários que se desenquadrarem dos Critérios de Elegibilidade da Securitizadora na data posterior à assinatura dos Contratos de Cessão, nos termos da Cláusula 8.2 e seguintes abaixo.

8.2. Substituição dos Contratos Imobiliários: Os Contratos Imobiliários poderão ser substituídos, desde que atendam aos Critérios de Elegibilidade verificados pela Empresa de Auditoria conforme novo relatório que deverá ser apresentado à Emissora, e demais condições estabelecidas neste Termo, assim como que não seja alterada, para menor, a remuneração dos investidores dos CRI ou o montante total de Créditos Imobiliários vinculados à emissão dos CRI, nem tampouco postergado o cronograma da operação, nas seguintes hipóteses:

i. vícios na cessão que possam vir a afetar a cobrança dos Créditos Imobiliários;

ii. manutenção do nível da retenção de risco assumida pelo Cedente; e/ou

iii. manutenção do teto de concentração de "cedente" e/ou de "devedor" dos Créditos Imobiliários durante a duração dos CRI.

8.2.1. Para que o Cedente possa concretizar tal substituição dos Contratos Imobiliários, o Cedente deverá contatar a Emissora com toda documentação necessária para aferição do atendimento dos Critérios de Elegibilidade e dos pontos indicados nas cláusulas 8.2. e 8.2.2., contratar às suas

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

expensas a Empresa de Auditoria, e após, com a confirmação pela Empresa de Auditoria de atendimento das condicionantes mencionadas, ceder à Emissora os creditórios imobiliários decorrentes do novo Contrato de Financiamento à Aquisição e/ou Contrato de Refinanciamento ("Novo Contrato Imobiliário").

8.2.2. A substituição aqui prevista somente poderá ocorrer, desde que observe o Novo Contrato Imobiliário atenda, de forma integral e cumulativa, as seguintes condições:

(a) o Novo Contrato Imobiliário deverá observas as condições mínimas estabelecidas no artigo 5º da Lei 9.514;

(b) os pagamentos dos Créditos Imobiliários decorrentes do Novo Contrato Imobiliário deverão estar garantidos individualmente por alienação fiduciária de imóvel(is), nos termos dos arts. 22 e seguintes da Lei 9.514;

(c) a CCI relacionada ao respectivo Novo Contrato Imobiliário, emitida nos termos do Novo Contrato Imobiliário, deverá (a) estar averbada na matrícula do respectivo imóvel em garantia, e; b) encontrar-se na posição do Cedente na B3;

(d) o Novo Contrato Imobiliário deverá atender conforme avaliação da Empresa de Auditoria todos os Critérios de Elegibilidade, conforme elencados no Anexo II;

(e) o Novo Contrato Imobiliário deverá ter origem em Contrato de Financiamento à Aquisição ou Contrato de Refinanciamento firmado pelo Cedente, o(s) respectivo(s) devedor(es) do Novo Contrato Imobiliário e os respectivos garantidores, caso aplicável;

(f) os respectivos créditos imobiliários decorrentes do Novo Contrato Imobiliário deverão representar montante e prazo remanescente igual ou superior ao Contrato Imobiliário substituído, e não poderão ocasionar a diminuição e/ou a postergação do fluxo de pagamentos dos CRI; e

(g) todos os custos, despesas, honorários, emolumentos, taxas, tributos, e quaisquer outros encargos para a implementação de tal substituição deverá ser arcados pelo Cedente.

8.2.3. A cessão da CCI representativa do Novo Contrato Imobiliário, à Emissora, deverá ser formalizada mediante a celebração de aditamento ao respectivo Contrato de Cessão e ao presente Termo de Securitização ("Aditamento de Substituição"), a ser providenciado pelo Cedente e pela Emissora.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

8.2.4. Após a celebração do Aditamento de Substituição, o Novo Contrato Imobiliário passará a integrar o conceito de "Contrato Imobiliário", para todos os fins e direitos, e passará a integrar o anexo I do respectivo Contrato de Cessão e o Anexo I deste Termo de Securitização.

8.2.5. O Cedente não poderá implementar no Novo Contrato Imobiliário quaisquer alterações que impliquem na diminuição do valor fixo do Crédito Imobiliário ou modificação de seu fluxo de recebimento até o vencimento dos CRI.

8.2.6. Sob pena de caracterização de Multa Indenizatória da totalidade dos Créditos Imobiliários, a celebração do Aditamento de Substituição, formalizando a cessão dos novos créditos imobiliários decorrentes do Novo Contrato Imobiliário à Emissora para vinculação aos CRI, o registro da Alienação Fiduciária sobre o imóvel previsto do Novo Contrato Imobiliário e a averbação da CCI do Novo Contrato Imobiliário na matrícula do referido imóvel, deverão ser realizados anteriormente ao aperfeiçoamento da substituição prevista na Cláusula 8.2 acima.

8.2.7. Uma vez atendidos todos os critérios estabelecidos para a substituição do respectivo Contrato Imobiliário, nos termos desta Cláusula 8.2. e seus respectivos subitens, referida substituição e os procedimentos necessários para sua implementação poderão ser realizados pela Emissora, sem a necessidade de aprovação prévia pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial.

8.2.8. Para o atendimento dos critérios previstos na Cláusula 8.2.2, acima, deverá ser realizado procedimento de auditoria jurídica nos mesmos termos previstos na cláusula 1.2.1. do Contrato de Cessão, devendo os custos da auditoria serem arcados exclusivamente pelo Cedente.

8.2.9. Caso a auditoria do Contrato Imobiliário apresentado para substituição apresente qualquer apontamento, essa substituição deverá ser apresentada para análise do Investidor dos CRI que poderão, a seu exclusivo critério, aceitar ou não a substituição pretendida.

8.3. Não obstante o previsto no item anterior, a Securitizadora poderá promover modificações nos Contratos Imobiliários e, consequentemente, nas CCI que os representam e lastreiam os CRI, em virtude de:

(i) transferências ou sub-rogações; e/ou

(ii) renegociações; e/ou

(iii) alterações para manutenção dos seguros obrigatórios dos Contratos Imobiliários; e/ou

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

(iv) termos aditivos; e/ou

(v) acordos; e/ou

(vi) utilização do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço; e/ou

(vi) superveniência de quaisquer disposições legais com repercussão direta ou indireta nas disposições aplicáveis ao Sistema Financeiro da Habitação e/ou Sistema de Financiamento Imobiliário, conforme o caso.

8.3.1. As modificações nos Créditos Imobiliários podem incluir, mas não limitando em, e poderão ser realizadas independente da convocação de Assembleia Especial:

(i) alteração ou exclusão do indexador;

(ii) alteração da taxa de juros;

(iii) alteração da data de vencimento, limitando-se a Data de Vencimento dos CRI;

(iv) concessão de carência nas parcelas; e outras possíveis alterações necessárias.

8.3.2. Na hipótese de modificação dos Créditos Imobiliários, se for necessário, a Securitizadora providenciará o aditamento dos Documentos da Oferta, não sendo necessária a realização de Assembleia de Investidores para tanto.

8.4. Emissão de Novas Séries. Conforme disposto no inciso X do Artigo 22 da Lei 14.430, fica desde logo prevista neste Termo a possibilidade de inclusão de novas séries e classes nesta Emissão, observada a necessidade de formalização de aditamento este Termo inclusive, mas não exclusivamente, para a complementação de lastro, para aquisição futura de direitos creditórios a serem vinculados a esta Emissão com a utilização de recursos provenientes do pagamento dos Créditos Imobiliários lastro desta Oferta, com recursos a serem captados no mercado, ou na forma indicada na cláusula 8.4.1 abaixo. Para tanto, a Emissora deverá convocar Assembleia para aprovação da emissão das novas séries pelos Investidores, sendo o quórum de aprovação neste caso de maioria absoluta dos CRI Sênior, devendo ainda: (i) ser mantido o nível de subordinação da Série Sênior, aqui considerada a 1ª Série conforme estabelecido na cláusula 2.1.4 acima, (ii) ser realizada auditoria, pela Empresa de Auditoria, nos novos contratos imobiliários para a identificação do atendimento dos Critérios de Elegibilidade dos Créditos Imobiliários originais além da apresentação da análise jurídica

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

dos Devedores e dos novos contratos/imóveis para os Investidores, (iii) os custos da nova auditoria deverão ser cobertos pela Cedente, caso elas solicitem diretamente as novas emissões de séries, ou pelo Patrimônio Separado, caso sejam realizadas as novas emissões para composição de custos conforme indicado na cláusula 8.4.1 abaixo.

8.4.1. Com base no § 4º do art. 35 do Resolução CVM 60, a Emissora desde logo informa que é facultativo à essa Emissão que, a Assembleia Especial delibere sobre novas séries nesta mesma emissão, na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os investidores sejam remunerados e o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes em caixa para adotá-la. Ademais, é faculdade da Emissora convocar Assembleia Especial para deliberar sobre tal assunto, com intuito de endereçar eventuais insuficiências de lastro dos CRI e/ou aditamentos dos Créditos Imobiliários.

CLÁUSULA 9 - AGENTE FIDUCIÁRIO

9.1. Pelo presente Termo, a Securitizadora nomeia o Agente Fiduciário, com poderes gerais de representação da comunhão dos Investidores.

9.2. O Agente Fiduciário receberá diretamente do Cedente exclusivamente a parcela de implantação descrita no item "a" abaixo, a primeira e a segunda parcela semestral contidas no item "b", conforme previso no Contrato de Cessão, e da Securitizadora, às exclusivas expensas do Patrimônio Separado a partir da constituição do Fundo de Reserva, a título de remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, qual seja:

a) parcela de implantação de R$8.000,00 (oito mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da assinatura do presente Termo de Securitização, paga a primeira em até 5 dias úteis após a assinatura do presente Termo de Securitização;

b) parcelas semestrais de R$8.500,00 (oito mil e quinhentos reais), cujo valor anual corresponde a R$ 17.000,00 (dezessete mil reais), paga a primeira em até 5 dias úteis após a assinatura do presente Termo de Securitização e as demais no mesmo dia dos semestres subsequentes. Caso não haja integralização dos CRI e a oferta seja cancelada, o valor total anual descrito nesse item "b" será devido a título de "*abort fee*". A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI;

c) no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou conferências telefônicas, Assembleias Especiais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário,

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

adicionalmente, o valor de R$600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos extraordinários, incluindo, mas não se limitando, limitados ao montante total anual de gastos no valor de R$70.000,00 (setenta mil reais) observado que os valores que sobejarem o referido teto acima descrito deverão ser objeto de aprovação em Assembleia Especial, a (i) comentários aos Documentos da Emissão, inclusive, durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução de garantias, (iii) participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão; (iv) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Emissora. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração de (i) garantias; (b) prazos de pagamento e Remuneração; (c) condições relacionadas às eventuais hipóteses de vencimento antecipado, se houver; e (d) de Assembleias Especiais presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Oferta. Os eventos relacionados à amortização extraordinária dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI;

d) 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*;

e) as parcelas referidas acima serão atualizadas pela variação positiva IPCA, ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir da data base acima até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas *pro rata die* se necessário. No caso de extinção e/ou falta de determinação legal ou regulamentar para sua substituição, utilizar-se-á o índice que vier a substituí-lo a partir do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário;

f) as remunerações não incluem as despesas consideradas necessárias ao exercício de função de Agente Fiduciário durante a implantação e vigência da prestação do serviço, as quais serão cobertas pela Securitizadora às expensas do Patrimônio Separado, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos comprovantes, emitidas diretamente em nome da emissora ou mediante reembolso após, sempre que possível, prévia aprovação, as quais sejam: publicações em geral; custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI;

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

g) também não estão inclusas na remuneração indicada acima, as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas e na hipótese de assunção do Patrimônio Separado, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares dos CRI deverão ser, sempre que possível previamente aprovadas e adiantadas pelos titulares dos CRI e, posteriormente conforme previsto em lei, ressarcidas pela Securitizadora. Tais despesas a serem adiantadas pelos Investidores incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, na condição de representante da comunhão dos titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Securitizadora permanecer inadimplente com relação ao pagamento por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Investidores para cobertura do risco de sucumbência; e

h) as remunerações indicadas acima deverão ser acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza, PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), Imposto Sobre Renda e Proventos de Qualquer Natureza – IRRF e CSLL, e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

9.2.1. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

9.3. As declarações prestadas pelo Agente Fiduciário no âmbito desta Oferta estão inseridas na Cláusula 13.2 abaixo.

9.4. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, além dos deveres previstos em lei, ou em ato normativo da CVM, em especial na Resolução CVM 17 e no artigo 29 da Lei nº14.430/22:

a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os titulares dos CRI;

b) proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

c) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia para deliberar sobre sua substituição;

d) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

e) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias, e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

f) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

g) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

h) manter atualizada a relação de titulares dos CRI e seus endereços, mediante solicitação de posição de Titulares de CRI ao Escriturador na forma da Resolução CVM 17;

i) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora;

j) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições doa CRI;

k) verificar a regularidade da constituição das Garantias reais, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização;

l) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

m) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

em garantia ou o domicílio ou a sede da Emissora, Devedores ou do Cedente, conforme o caso;

n) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;

o) disponibilizar, o Valor Nominal Unitário dos CRI, calculado pelo Agente Fiduciário, aos titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;

p) fornecer, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, à Securitizadora no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei 14.430;

q) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei nº 6.404/76;

r) comparecer à Assembleia Especial a a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;

s) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

t) comunicar aos titulares do CRI, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da sua ciência, qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas as Garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares do CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os titulares do CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto;

u) deverá divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo descrito na Resolução CVM 17;

v) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos que lastreiem operações de

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade;

w) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros, ou instrumentos contratuais que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros.

9.4.1 No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo para proteger direitos ou defender os interesses dos titulares do CRI.

9.4.2. O Agente Fiduciário presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora descritas no Anexo VI deste Termo de Securitização.

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

9.6. O Agente Fiduciário poderá ser substituído em razão de sua destituição, renúncia, ou nas hipóteses previstas em lei ou em ato regulamentar da CVM, observado o quanto segue:

a) em nenhuma hipótese a função de Agente Fiduciário poderá ficar vaga por um período superior a 30 dias, dentro do qual deverá ser realizada convocação de Assembleia para a escolha do novo agente fiduciário;

b) a Assembleia, referida na alínea anterior, poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Securitizadora, por Investidores que representem no mínimo 10% dos CRI em Circulação, ou pela CVM;

c) se a convocação da Assembleia não ocorrer até 15 dias antes do termo final do prazo previsto na alínea "a" acima, caberá à Securitizadora convocá-la;

d) aos Investidores somente é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, após o encerramento do prazo de distribuição pública dos CRI, em Assembleia especialmente convocada para esse fim;

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

e) a convocação da Assembleia para o fim previsto nesta cláusula far-se-á na forma indicada na cláusula 11 abaixo, somente sendo válidas as deliberações tomadas por 2/3 dos Investidores presentes;

f) a substituição do agente fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) dias úteis, contados do registro do aditamento da escritura de emissão, do termo de securitização de direitos creditórios ou do instrumento equivalente nos órgãos competentes, conforme disposto no artigo 9° da Resolução CVM 17;

g) a substituição permanente do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao Termo, cabendo à Securitizadora providenciar as correspondentes averbações e registros, conforme o caso; e

h) o Agente Fiduciário inicia o exercício de suas funções a partir da data de assinatura do Termo, devendo permanecer no exercício de tais funções até a sua efetiva substituição ou liquidação total dos CRI.

9.7. O Agente Fiduciário deverá renunciar às suas funções, sob pena de ser destituído pela Securitizadora ou pelos Investidores, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão de suas funções, mediante Assembleia observado para tanto o quórum de aprovação indicado no item "e" da Cláusula 9.6 acima.

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

9.9. O Agente Fiduciário poderá ser destituído pelo voto de 2/3 dos Investidores presentes em Assembleia, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 29 da Lei nº14.430/22, no respectivo contrato e no Termo.

9.10. 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 Investidores, comprometendo-se tão somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Investidores. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Investidores a ele transmitidas conforme definidas pelos Investidores e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Investidores ou à Securitizadora. A atuação do Agente Fiduciário

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, conforme alterada, da Lei nº14.430/22**,** 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.

9.11. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Securitizadora 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 Securitizadora, que permanecerão sob sua obrigação legal e regulamentar.

9.12. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Investidores 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 Investidores reunidos em Assembleia Especial.

9.13. Os dispostos nas Cláusulas 9.10 e 9.12 acima não incluem as deliberações relativas a insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

9.14. Conforme previsto no Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, o Agente Fiduciário do CRI poderá, às expensas do Patrimônio Separado, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar o valor de eventuais garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício.

CLÁUSULA 10 – REGISTRO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

10.1. A Emissora não realizará a contratação de instituição custodiante dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, tendo em vista que estão registrados na B3 e encontram-se sob custódia da QI SCD, conforme previsto no inciso I do artigo 33 da Resolução CVM 60. Sem prejuízo da dispensa mencionada, as CCI encontram-se sob custódia da QI SCD.

CLÁUSULA 11 –ASSEMBLEIA ESPECIAL

11.1. Os Investidores poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia especial a fim de deliberar sobre matéria de interesse comum, preferencialmente de forma remota e digital, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares do CRI.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

11.2. A Assembleia Especial pode ser convocada por iniciativa própria da Securitizadora, do Agente Fiduciário ou mediante solicitação de Investidores que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, sendo desde logo estabelecido que o quórum eleito é o normativo, de forma que se houver alteração normativa o quórum aceito será o previsto à época da convocação.

11.2.1. A convocação deve ser dirigida à Securitizadora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a Assembleia Especial às exclusivas expensas dos requerentes, salvo se a assembleia convocada deliberar em contrário.

11.2.1.1. Caso a convocação de Assembleia especial seja solicitada pelo Cedente, por qualquer razão que seja, a ele caberá exclusivamente o custo de convocação e realização da Assembleia Especial, o qual deverá ser antecipado ao Patrimônio Separado para que seja possível a realização das medidas necessárias.

11.3. As Assembleias Especiais de Titulares de CRI devem ser convocadas e realizadas de acordo com as regras previstas em lei, em norma específica e de acordo com o estipulado neste Termo de securitização. Verificada a inexistência de regra a respeito do assunto, devem ser aplicadas na convocação e na realização da assembleia referida no *caput* as normas referentes à convocação e à realização da assembleia de debenturistas e, ainda de forma subsidiária, o disposto na Lei nº 9.514/97, na Lei nº14.430/22, bem como o disposto pela CVM.

11.3.1 As Assembleias de Titulares de CRI deverão ser convocadas mediante publicação de edital exclusivamente no website da Emissora, na página que contém as informações do Patrimônio Separado, sendo que o prazo de antecedência da primeira convocação será de 20 (vinte) dias, conforme indicado na Cláusula 2.13.1 deste Termo de Securitização e em 08 (oito) dias para a segunda convocação, salvo se de outra forma prevista neste Termo de Securitização.

11.3.2 Da convocação da Assembleia Especial deve constar, no mínimo:

(i) dia, hora e local em que será realizada a assembleia, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital;

(ii) ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia; e

(iii) indicação da página na rede mundial de computadores em que o investidor pode acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

11.3.3. No caso de realização de Assembleia Especial que contemple pelo menos uma das seguintes alternativas de participação a distância, previstas na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 81 do respectivo anúncio de convocação devem constar as seguintes informações adicionais: (i) se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da assembleia: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e (ii) se admitida a participação e o voto a distância durante a assembleia por meio de sistema eletrônico: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos titulares dos CRI, e se a assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital.

11.3.4. As informações requeridas na Cláusula 11.3.3 acima podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação do endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os investidores

11.3.5. O acesso à plataforma eletrônica será disponibilizado pela Emissora aos Titulares dos CRI ou seus procuradores, que enviarem por correio eletrônico para operacoes@grupotravessia.com / juridico@grupotravessia.com / af.assembleias@oliveiratrust.com.br, os documentos de representação até o dia anterior da respectiva Assembleia Especial.

11.4. Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização a Assembleia instalar-se-á com qualquer número de Investidores. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial a que comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

11.5. Cada CRI corresponderá a um voto nas Assembleias de Titulares de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.

11.6. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Securitizadora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar quaisquer terceiros para participar das Assembleias Especiais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

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

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI ou à Securitizadora. O disposto acima não inclui as deliberações relativas a insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

11.7. A presidência da Assembleia Especial caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (i) a representante do Agente Fiduciário; (ii) a representante da Securitizadora; ou (iii) ao titular do CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes.

11.8. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo e conforme Cláusula 11.8.1. e seguintes, todas as deliberações serão tomadas, em qualquer convocação pelo voto afirmativo da maioria simples dos Titulares dos CRI que representem, no mínimo, maioria simples dos CRI em Circulação presentes à referida Assembleia Especial, sendo certo que:

(i) para os fins desta cláusula serão considerados os votos dos titulares de CRI aptos a votar, observado o disposto na cláusula 11.8.2 abaixo e aqueles que não tenham nenhum conflito de interesse;

(ii) serão observadas as regras relacionadas ao cômputo dos votos proferidos em assembleias com participação a distância, previstas na Resolução CVM 60 e 81, se aplicável.

11.8.1. As seguintes matérias dependerão de aprovação de, no mínimo, 75% (cinquenta por cento) dos votos favoráveis de Titulares dos CRI em Circulação que tenham direito de voto: (a) declaração de vencimento antecipado dos CRI e de seu lastro, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário, (b) alteração da remuneração, atualização monetária ou amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento, (c) alteração da Data de Vencimento dos CRI, (d) desoneração, substituição ou modificação dos termos e condições das garantias da Emissão, (e) destituição e/ou substituição da Emissora e/ou do Agente Fiduciário, ou (f) implementar alterações à redação desta Cláusula 11.8. O disposto acima não inclui as deliberações relativas a insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização.

11.8.2. Os titulares dos CRI Mezanino de CRI Júnior não votar e/ou poderão deliberar pela alteração do nível de subordinação deles em relação aos CRI Sênior; os titulares dos CRI Sênior não poderão votar e/ou deliberar sobre matérias referentes a alteração da taxa de remuneração dos CRI Mezanino ou dos CRI Júnior; e os titulares dos CRI Mezanino ou dos CRI Junior não poderão votar e/ou deliberar sobre matérias referentes: (a) à taxa de remuneração dos CRI Sênior; e (b) às alterações na subordinação do CRI Sênior.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

11.8.2.1. As taxas dos CRI Sênior, dos CRI Mezanino e/ou dos CRI Júnior poderão vir a sofrer alterações em decorrência das Amortizações Extraordinárias, o que será refletido pela Securitizadora nos Documentos da Emissão, se necessário, e perante a B3, conforme validado pelo Agente Fiduciário, sem ser necessário, neste caso, a deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia Especial.

11.8.2.2. O percentual de subordinação devido ao CRI Sênior não poderá ser alterado exceto no caso previsto na cláusula 1.8.2.1 acima.

11.9. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia, serão excluídos os CRI que a Securitizadora eventualmente possua em tesouraria. Para efeitos de quórum de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.

11.10. Compete privativamente à Assembleia Especial deliberar sobre:

(i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Securitizadora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;

(ii) alterações deste Termo;

(iii) destituição ou substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 7.6 acima; e

(iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora, podendo deliberar inclusive:

a. realização de aporte de capital pelos Investidores;
b. a dação em pagamento aos Investidores dos valores integrantes do Patrimônio Separado;
c. o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou
d. a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

11.10.1. Referente à deliberação do item (i) acima, as demonstrações financeiras cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial não seja instalada em virtude do não comparecimento de Investidores

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

necessários para a aprovação, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Especial serão arcados pelo Patrimônio Separado.

11.11. Para os fins acima, serão aceitos como documentos de representação:

(a) participante pessoa física – cópia digitalizada de documento de identidade do Titular do CRI; ou, caso representado por procurador legalmente constituído há menos de 1 (um) ano, cópia digitalizada da respectiva procuração (i) com firma reconhecida, ou abono bancário ou assinatura eletrônica, ou (ii) acompanhada de cópia digitalizada do documento de identidade do Titular do CRI; e

(b) demais participantes – cópia digitalizada do estatuto ou contrato social (ou documento equivalente), acompanhado de documento societário que comprove a representação legal do Titular do CRI, e cópia digitalizada de documento de identidade do representante legal; ou, caso representado por procurador, cópia digitalizada da respectiva procuração (i) com firma reconhecida, ou abono bancário ou assinatura eletrônica, ou (ii) acompanhada de cópia digitalizada dos documentos do Titular do CRI.

11.11.1. Na data da Assembleia de Titulares de CRI, as deliberações serão tomadas pelos votos proferidos pelos presentes na assembleia virtual, observados os quóruns previstos neste Termo.

11.12. As deliberações tomadas pelos Investidores, observados os quóruns estabelecidos no Termo, serão válidas e eficazes perante a Securitizadora, bem como, obrigarão os Investidores independentemente de terem ou não comparecido à Assembleia.

CLÁUSULA 12 – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. Insolvência da Securitizadora: As seguintes hipóteses serão consideradas como eventos de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"):

a) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo de 30 (trinta) dias corridos;

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

c) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; e

d) inadimplemento ou mora, pela Securitizadora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, nas datas previstas neste Termo, não sanado no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que tenha recebido os recursos correspondentes ao pagamento dos CRI e/ou documentos comprobatórios do atendimento das obrigações estabelecidas nos Documentos da Oferta.

12.2. A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos nos itens acima, comunicar em até 2 (dois) Dias Úteis o Agente Fiduciário para que este tome as providências devidas. O descumprimento desse dever pela Emissora não impedirá o Agente Fiduciário ou os titulares de CRI de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstas neste Instrumento e nos demais Documentos da Operação.

12.3. Na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos acima na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, Assembleia Especial para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado. Tal Assembleia Especial deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à segunda convocação, se aplicável, sendo que na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado em até 4 (quatro) Dias Úteis posteriores à data indicada para a realização da Assembleia Especial nos termos da primeira convocação.

12.4. Na Assembleia Especial referida na Cláusula acima, os titulares de CRI deverão deliberar sobre as seguintes matérias, entre outras de interesses dos titulares de CRI: (1) liquidação ou não do Patrimônio Separado; (2) em caso de não liquidação, a eleição do novo administrador do Patrimônio Separado no lugar da Emissora e as regras para sua administração; e (3) em caso de liquidação, a nomeação do liquidante e as formas de liquidação do Patrimônio Separado.

12.5. Na Assembleia Especial ora referida, serão instaladas, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários. Na assembleia geral, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação para fins de liquidação, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

do artigo 30 da Resolução CVM 60. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

12.6. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia Especial de que trata a Cláusula 12.5 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação e (b) caso a Assembleia Especial de que trata a Cláusula 12.5 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

12.7. Insuficiência dos ativos: A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

12.8. A Assembleia de Titulares de CRI prevista na Cláusula 12.7 acima deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme o artigo 30 da Lei 14.430.

12.9. Na Assembleia de Titulares de CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: I - caso a Assembleia de Titulares de CRI prevista na Cláusula 12.7 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II - caso a Assembleia de Titulares de CRI prevista na Cláusula 12.7 acima seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

12.10. A liquidação do Patrimônio Separado em decorrência das Cláusulas 12.1 e 12.7 acima será ser realizada mediante transferência do Patrimônio Separado, consistente dos Créditos Imobiliários, da Conta da Emissão, e das Garantias, aos Investidores em dação em pagamento na forma da Lei 14.430, supervisionado pelo Agente Fiduciário para que:

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

a) se tornem condôminos dos Créditos Imobiliários, bens, direitos e garantias que integravam o Patrimônio Separado, na forma do § 6º do artigo 30 da Lei 14.430 no caso da Cláusula 12.7 e §2º do artigo 31 de Lei 14.430 no caso da Cláusula 12.1;

b) esgotem todos os recursos judiciais e extrajudiciais cabíveis para a realização dos Créditos Imobiliários que lhes foi transferida para pagamento dos Investidores;

c) rateiem os recursos obtidos entre os Investidores na proporção de CRI detidos; e/ou transfiram os recursos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Investidores, na proporção de CRI detidos e/ou transfiram proporcionalmente as CCI como forma de pagamento dos Créditos Imobiliários aos Investidores.

12.11. A realização dos direitos dos Titulares de CRI em quaisquer hipóteses acima estará limitada aos Créditos Imobiliários bens e direitos incluindo os valores que venham a ser depositados na Conta da Emissão, inclusive aqueles eventualmente auferidos em razão do Fundo de Reserva e das Garantias, integrantes do Patrimônio Separado, nos termos do parágrafo 3º do artigo 27 da Lei nº14.430/22.

12.12. A realização dos direitos dos Titulares de CRI em quaisquer hipóteses acima estará limitada aos ativos constantes do Patrimônio Separado, nos termos do parágrafo 3º do artigo 27 da Lei nº14.430/22, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Securitizadora.

CLÁUSULA 13 – DECLARAÇÕES

13.1. A Securitizadora, neste ato declara e garante que:

(i) verificou a legalidade e a ausência de vícios na presente operação, tal como lhe é obrigatório, e nos termos da opinião legal emitida pelo assessor legal especializado;

(ii) que este Termo contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores da Oferta, dos CRI, da Securitizadora e suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iii) este Termo foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 60;

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

(iv) que as informações prestadas por ocasião da Oferta, e do registro do Termo, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(v) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das suas informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição;

(vi) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, a qual foi emitida, datada e assinada digitalmente por meio da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica;

(vii) recebeu laudo de avaliação dos Imóveis vinculados à operação, elaborado por profissional qualificado e especializado na atividade;

(viii) assegurou a existência e a validade das garantias vinculadas à oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;

(ix) assegurou a constituição de regime fiduciário sobre os direitos creditórios e ativos que lastreiam e a oferta conforme indicados nos Documentos da Oferta;

(x) adota procedimentos para assegurar a existência e a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade; e

(xi) adota procedimentos para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros, ou instrumentos contratuais que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros, bem como realizará a vinculação das CCI junto aos CRI através do sistema da B3.

13.1.1 A Emissora compromete-se a notificar imediatamente os Investidores e o Agente Fiduciário caso tome conhecimento de que quaisquer das declarações aqui prestadas tornaram-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

13.1.2. A Emissora declara que observa e faz cumprir em sua instituição, as regras estabelecidas na Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada pela Lei nº 12.683, de 9 de julho de 2012, bem como na Resolução CVM 50.

13.2. O Agente Fiduciário nos termos da Resolução CVM 17 declara que:

(i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Termo de Securitização;

(ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;

(iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

(v) verificou a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a regularidade da constituição dos Créditos Imobiliários e das Alienações Fiduciária de Imóvel no prazo e forma previstos no inciso "xiii" abaixo. Dessa forma, a Securitizadora possui os direitos sobre o objeto das garantias na data de assinatura do presente Termo de Securitização por força do Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários. Adicionalmente, com base no valor convencionados pelas partes nas Alienações Fiduciária de Imóvel e descrito no Anexo I, os imóveis poderão ser suficientes em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização, observados os fatores de risco da emissão, porém não há como assegurar que na data da excussão de tais Garantias seus valores sejam suficientes para adimplemento dos CRI, tendo em vista as possíveis variações de mercado e outros fatores exógenos;

(vi) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora e ao Coordenador Líder;

(vii) exceto conforme indicado em contrário neste Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários consubstanciam o Patrimônio Separado, estando vinculados única e exclusivamente aos CRI;

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

(viii) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei nº 6.404/76;

(ix) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17 e conforme a declaração de inexistência de conflito de interesses disposta no Anexo V ao presente Termo de Securitização;

(x) prestar serviços de agente fiduciário nas emissões da Securitizadora, conforme consta no Anexo V;

(xi) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1° do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, Controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;

(xii) verificou os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência dos valores mobiliários lastro e verificará os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos que lastreiem operações de securitização na forma abaixo prevista;

(xiii) verificará os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros, ou instrumentos contratuais que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros. A comprovação da vinculação das CCI junto aos CRI acima prevista será realizada por meio do envio, pela Emissora ao Agente Fiduciário, de cópia das telas da B3 em até 120 (cento e vinte) dias contados da assinatura do Contrato de Cessão e deste Termo de Securitização, bem como cópia de 100% das matrículas dos Imóveis com as eventuais baixas de ônus de terceiros que se fizerem necessárias, os registros dos Contratos Imobiliários, bem como das Alienações Fiduciárias em favor do Cedente além da averbação das CCIs;

CLÁUSULA 14 – DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. O Termo de Securitização é celebrado em conformidade com as disposições da Lei nº 9.514/97, da Lei nº 10.931/04, da Lei nº14.430/22, da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

14.2. Caso, eventualmente após a integral satisfação das obrigações dos CRI e do pagamento das amortizações devidas aos Investidores, os recursos que sobejarem serão retornados à Cedente.

14.3. A Securitizadora e o Agente Fiduciário obrigam-se ainda, mutuamente, a cumprir integral e fielmente as condições previstas no Termo de Securitização, de modo a assegurar o estrito cumprimento de todas as suas cláusulas e condições.

14.4. A Securitizadora se compromete a encaminhar, desde que solicitado, para o Agente Fiduciário, anualmente, declaração constatando a existência ou não de decisões judiciais transitadas em julgado referentes a questões fiscais, previdenciárias ou trabalhistas e/ou quaisquer outras decisões, ainda que sujeitas a recurso, que possam prejudicar a capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações, bem como cópia de referidas decisões, se for o caso.

14.5. A Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam que o presente Termo, assim como os demais documentos da operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Investidores sempre que e somente (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, como a ANBIMA e/ou a B3; (ii) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos títulos de securitização emitidos; (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora, do Agente Fiduciário e/ou dos demais prestadores de serviços da Oferta, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros; ou ainda (iv) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos no instrumento de emissão. Tais alterações devem ser comunicadas aos Investidores no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas.

14.6. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que devem ser observados pelos potenciais adquirentes. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, regulamentações específicas, entre outros, que se relacionam à Securitizadora, aos Devedores, ao Cedente, às Garantias, aos Imóveis e aos próprios CRI. Os potenciais Investidores devem ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, em especial a seção de fatores de risco no Anexo IV deste Termo, antes de tomar uma decisão de investimento.

14.7. Todas as notificações, avisos ou comunicações exigidas neste Termo, ou dele decorrentes, serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços abaixo indicados, ou em outro que a Securitizadora e o Agente Fiduciário venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo, sendo que serão consideradas entregues quando recebidas com “aviso de recebimento”

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por meio eletrônico, ou por telegrama. As vias originais dos documentos enviados por correio eletrônico deverão ser encaminhadas para os endereços da Securitizadora e do Agente Fiduciário em até 5 Dias Úteis após o envio da mensagem, a saber:

Se para a Emissora:
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.
Rua Bandeira Paulista, nº 600, Conjunto 44, Sala 01, Itaim Bibi
CEP 04532-001 – São Paulo – SP
At: Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa
Telefone: (11) 4115-8700
E-mail: ri@grupotravessia.com e vinicius.stopa@grupotravessia.com

Se para o Agente Fiduciário:
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132 (parte), Itaim Bibi,
CEP 04534-004, São Paulo - SP
At.: Sr. Antônio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Telefone: 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br

14.7.1. A Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão comunicar um ao outro a mudança de seu endereço.

14.8. A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer avença contida no Termo não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando a Securitizadora e o Agente Fiduciário a envidar seus melhores esforços de modo a acordar-se validamente para obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

14.9. O Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Securitizadora e o Agente Fiduciário e seus sucessores a qualquer título a cumpri-lo em todos os seus termos.

14.10. Para fins de execução dos créditos constituídos pelo Termo e pelos CRI, bem como das obrigações dele oriundas, e de seus anexos, considera-se este instrumento título executivo extrajudicial de acordo com o artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

14.11. Fica desde logo eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas do Termo, com a exclusão de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

14.12. Assinatura Eletrônica: A Emissora e o Agente Fiduciário concordam que, nos termos da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória nº 2.200-2/2001, este instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todos os seus signatários. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa) de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.

As Partes convencionam que, para todos os fins de direito: (i) a data de início da produção de efeitos do presente Termo será a data indicada como sua data de assinatura, ainda que qualquer das Partes venha a assinar eletronicamente este Termo em data posterior, por qualquer motivo, hipótese em que tal(is) Parte(s), desde logo, concorda com a retroação dos efeitos deste instrumento para a data aqui mencionada; e (ii) o local de celebração deste Termo será a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ainda que qualquer signatário se encontre em localidade diversa por ocasião da assinatura eletrônica deste instrumento.

E por estarem justos e contratados, assinam o presente em 2 vias de igual teor e forma e para um só efeito, na presença de 2 testemunhas, que também a assinam.

São Paulo, 29 de maio de 2023.

(Restante da página deixada em branco intencionalmente, as assinaturas seguem nas próximas páginas)

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

(Página de Assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª, 2ª e 3ª Séries da 28ª Emissão da Travessia Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Aberto Blue Crédito Imobiliário)

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome: Rafael Casemiro Pinto
Cargo: Procurador

Nome: Bianca Galdino Batistela
Cargo: Procurador

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

Nome: Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa
Cargo: Diretor Presidente

Nome:
Cargo:

TESTEMUNHAS:

Nome: Ducilene G S Nascimento
CPF: 16612743824

Nome: João Almeida Guimarães Neto
CPF: 70043985106

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

ANEXO I – IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

IDENTIFICAÇÃO CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo, 2 de janeiro de 2023.		
SÉRIE	202301	**NÚMERO**	0003450239/LBB	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**					
CNPJ: 32.402.502/0001-35					
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano					
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo		UF: SP		
2. DEVEDOR					
Nome/Razão Social: **LANDO BORGES BOTTOSSO**					
CPF/CNPJ: 724.810.301-25					
Endereço: Rua GGC45, nº S/N, Quadra 43 Lote 7, Residencial Goiânia Golfe Clube					
CEP: 74.884-777	Cidade: Goiânia		UF:GO		
Nome/Razão Social: **FERNANDA ROSA DE ALMEIDA**					
CPF/CNPJ: 002.126.401-51					
Endereço: Rua GGC45, nº S/N, Quadra 43 Lote 7, Residencial Goiânia Golfe Clube					
CEP: 74.884-777	Cidade: Goiânia		UF: GO		
3. TÍTULOS					
É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel e Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230102-03305"*.					
4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:					
R$ 912.813,15 (novecentos e doze mil oitocentos e treze reais e quinze centavos).					
5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS					

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rua GGC 45, no RELOTEAMENTO denominado RESIDENCIAL	113.657	R$ 1.608.417,83 (um milhões seiscentos e oito mil quatrocentos e	REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO DA COMARCA DE GOIÂNIA-GO

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

	GOIÂNIA GOLFE CLUBE		dezessete reais e oitenta e três centavos)	

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	02 de janeiro de 2023
Data de Vencimento	10 de fevereiro de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 912.813,15 (novecentos e doze mil oitocentos e treze reais e quinze centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.47% a.m. 19.07% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de março de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel e Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230102-03305*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo, 31 de maio de 2021.		
SÉRIE	202105	**NÚMERO**	2106071936/NCM	**TIPO DE CCI**	**INTEGRAL**

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**		
CNPJ: 32.402.502/0001-35		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano		
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP
2. DEVEDOR		

OUVIDORIA BARI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777
ouvidoria@bariguisec.com.br

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Nome/Razão Social: **NATALIA CRISTINA MAIA DA SILVA**		
CPF/CNPJ: 314.052.148-05		
Endereço: Alameda das Artemisias, 182, Alphaville		
CEP: 06539-225	Cidade: Santana de Parnaíba	UF: SP

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Contrato de Empréstimo com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 656.701,77 (Seiscentos e cinquenta e seis mil, setecentos e um reais, e setenta e sete centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Avenida Dionysia Alves Barreto, n°. 675, Apartamento n°. 161, localizado no 16° andar do Condominio "Residencial Solenne"	90.971	R$ 1.162.555,57 (Um milhão, cento e sessenta e dois mil, quinhentos e cinquenta e cinco reais, e cinquenta e sete centavos)	Serviço do l° Oficial de Registro de Imóveis de Osasco/SP

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	31 de maio de 2021
Data de Vencimento	10 de junho de 2031
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 656.701,77 (Seiscentos e cinquenta e seis mil, setecentos e um reais, e setenta e sete centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186145
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.65.9186145
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1,08% a.m. / 13,76% a.a.
Encargos Moratórios:	A mora do DEVEDOR no cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas neste instrumento acarretará a responsabilidade pelo pagamento das seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste instrumento e calculada pro rata die, se necessário; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste instrumento e calculados pro rata die, se necessário; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia, que incidirão sobre o Saldo Devedor; d) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor das prestações vencidas e não pagas, atualizado monetariamente; e) despesas com cobrança administrativa e intimação do devedor, inclusive honorários de cobrança e advocatícios; e f) despesas com publicação dos editais do leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, está na base de 5% (cinco por cento) sobre o valor do montante em atraso ou do lance vencedor, se houver, na

OUVIDORIA BARI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777
ouvidoria@bariguisec.com.br

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

	hipótese de alienação do Imóvel em leilão público extrajudicial.
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de junho de 2021.
Demais Características:	Constantes no "*Contrato de Empréstimo com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.
CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 12 de janeiro de 2023.

SÉRIE	202301	**NÚMERO**	0003628357/LDM	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

CNPJ: 32.402.502/0001-35

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano

CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. DEVEDOR

Nome/Razão Social: **LIDIANE DE MORAIS SOUZA**

CPF/CNPJ: 290.106.848-06

Endereço: Rua Professor Adhemar Antônio Prado, nº 207, Jardim Tietê

CEP: 03.945-010	Cidade: São Paulo	UF: SP

Nome/Razão Social: **ELOI MARTINS NETO**

CPF/CNPJ: 219.575.778-78

Endereço: Rua Professor Adhemar Antônio Prado, nº 207, Jardim Tietê

CEP: 03.945-010	Cidade: São Paulo	UF: SP

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230112-03329".*

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 224.201,91 (duzentos e vinte quatro mil duzentos e um reais e noventa e um centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rua Professor Adhemar Antônio Prado, lote 16 da quadra 21, do Jardim Tietê,	252.073	R$ 386.066,25 (trezentos e oitenta e seis mil sessenta e seis reais e vinte	9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL - SÃO PAULO

OUVIDORIA BARI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777
ouvidoria@bariguisec.com.br

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

			e cinco centavos)	

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	12 de janeiro de 2023.
Data de Vencimento	10 de fevereiro de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 224.201,91 (duzentos e vinte quatro mil duzentos e um reais e noventa e um centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.47% a.m. 19.07% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de março de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230112-03329*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 30 de novembro de 2022.	
SÉRIE	202211	**NÚMERO**	0003047211/AFD	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**		
CNPJ: 32.402.502/0001-35		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano		
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP
2. DEVEDOR		
Nome/Razão Social: **ADRIANA FERREIRA DE OLIVEIRA**		
CPF/CNPJ: 427.910.301-15		
Endereço: Rua Pouso Alto, nº S/N, Quadra 26 Lote 10, Vila Abajá		
CEP: 74.550-535	Cidade: Goiânia	UF: GO

OUVIDORIA BARI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777
ouvidoria@bariguisec.com.br

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221130-02515".*

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 232.086,14 (duzentos e trinta e dois mil oitenta e seis reais e quatorze centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rua Pouso Alto, na VILA ABAJÁ, SETOR CAMPINAS	58.638	R$ 688.144,90 (seiscentos e oitenta e oito mil cento e quarenta e quatro reais e noventa centavos)	Cartório do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Goiânia/GO

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	30 de novembro de 2022.
Data de Vencimento	10 de janeiro de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 232.086,14 (duzentos e trinta e dois mil oitenta e seis reais e quatorze centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.39% a.m. / 18.02% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de fevereiro de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221130-02515*".

OUVIDORIA BARI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777
ouvidoria@bariguisec.com.br

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 10 de novembro de 2022.		
SÉRIE	202211	**NÚMERO**	0002805137/ASR	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

CNPJ: 32.402.502/0001-35

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano

CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. DEVEDOR

Nome/Razão Social: **ADRIANA SOARES RAMOS**

CPF/CNPJ: 601.649.805-04

Endereço: Avenida João Ribeiro, nº 1311, Santo Antônio

CEP: 49.060-330	Cidade: Aracaju	UF: SE

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221110-02951"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ R$ 115.299,41 (cento e quinze mil duzentos e noventa e nove mil e quarenta e um centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Av. João Ribeiro, nesta Cidade (Aracaju-SE), sob. nº. 1.311	13718	R$ 295.153,98 (duzentos e noventa e cinco mil cento e cinquenta e três reais e noventa e oito centavos)	11º OFÍCIO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DE ARACAJU - 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	10 de novembro de 2022.
Data de Vencimento	10 de dezembro de 2032.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ R$ 115.299,41 (cento e quinze mil duzentos e noventa e nove mil e quarenta e um centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.

OUVIDORIA BARI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777
ouvidoria@bariguisec.com.br

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.47% a.m. / 19.07% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de janeiro de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221110-02951*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 29 de setembro de 2022.		
SÉRIE	202209	**NÚMERO**	0002103139/VIC	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

CNPJ: 32.402.502/0001-35

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano

CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. DEVEDOR

Nome/Razão Social: **VASAP INDUSTRIA COMERCIO E DISTRIBUICAO LTDA**

CPF/CNPJ: 06.271.056/000167

Endereço: Via Primária 8, nº S/N, Quadra 18 Lote 0 Módulos 1 a 23, Distrito Agroindustrial de Aparecida de Goiânia

CEP: 74.993430	Cidade: Aparecida de Goiânia	UF: GO

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 2022092902148".*

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 3.367.031,07 (três milhões trezentos e sessenta e sete mil trinta e um reais e sete centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	MODULO 1-23 da QUADRA 18 do	184.379	R$ 12.720.505,80 (doze milhões	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E TABELIONATO 1º DE

OUVIDORIA BARI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777
ouvidoria@bariguisec.com.br

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

	loteamento “DISTRITO AGROINDUSTRIAL DE APARECIDA DE GOIÂNIA-DAIAG”		setecentos e vinte mil quinhentos e cinco reais e oitenta centavos).	NOTAS da comarca de APARECIDA DE GOIÂNIAGO

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	29 de setembro de 2022.
Data de Vencimento	10 de novembro de 2032.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ R$ 115.299,41 (cento e quinze mil duzentos e noventa e nove mil e quarenta e um centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.25% a.m. / 16.08% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de dezembro de 2022.
Demais Características:	Constantes no “*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 2022092902148*”.
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 08 de dezembro de 2022.	
SÉRIE	202212	**NÚMERO**	0003133820/TSS	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**					
CNPJ: 32.402.502/0001-35					
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano					
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo		UF: SP		
2. DEVEDOR					
Nome/Razão Social: **TEMIS SEREJO SAUAIA**					
CPF/CNPJ: 125.642.733-00					
Endereço: Rua Arimatea Cisne, nº 125, Bom Milagre					

OUVIDORIA BARI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777
ouvidoria@bariguisec.com.br

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

CEP: 65.010-000	Cidade: São Luís	UF: MA

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221208-03215".*

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 446.409,46 (quatrocentos e quarenta e seis mil quatrocentos e nove reais quarentam e seis centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Avenida do Vale, Quadra 18 lote 21, do Loteamento Boa Vista, no bairro Renascença II, Apartamento nº 202	48.911	R$ 762.503,02 (setecentos e sessenta e dois mil quinhentos e três reais e dois centavos).	1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO LUÍS-MA

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	08 de dezembro de 2022.
Data de Vencimento	10 de janeiro de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 446.409,46 (quatrocentos e quarenta e seis mil quatrocentos e nove reais quarentam e seis centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.47% a.m. 19.07% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de fevereiro de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221208-03215*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

OUVIDORIA BARI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777
ouvidoria@bariguisec.com.br

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 28 de novembro de 2022.		
SÉRIE	202211	**NÚMERO**	0003020951/AIE	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**		
CNPJ: 32.402.502/0001-35		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano		
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. DEVEDOR

Nome/Razão Social: **AGUABAN - INDUSTRIA E COMERCIO DE BEBIDAS LTDA**		
CPF/CNPJ: 68.624.873/0001-09		
Endereço: Estrada dos Bandeirantes, nº S/N, Lote 01 Pal 44064, Camorim		
CEP: 22.783-111	Cidade: Rio de Janeiro	UF: RJ
Nome/Razão Social: **JOÃO CARLOS ARAGÃO BARRETO**		
CPF/CNPJ: 101.724.077-96		
Endereço: Estrada dos Bandeirantes, nº s/n, Lote 01 Pal 44064, Camorim		
CEP: 22.783-111	Cidade: Rio de Janeiro	UF: RJ

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221128-02340"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 2.630.150,78 (dois milhões seiscentos e trinta mil cento e cinquenta reais e setenta e oito centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	LOTE 01 da Estrada dos Bandeirantes, de 2ª categoria onde existe o prédio nº 9.514, a ser demolido	217.022	R$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais)	Cartório do 9 º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	28 de novembro de 2022.
Data de Vencimento	10 de janeiro de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 2.630.150,78 (dois milhões seiscentos e trinta mil cento e cinquenta reais e setenta e oito centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%

OUVIDORIA BARI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777
ouvidoria@bariguisec.com.br

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.4% a.m. / 18.16% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de fevereiro de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221128-02340*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 10 de novembro de 2022.		
SÉRIE	202211	**NÚMERO**	0002801362/AGD	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**					
CNPJ: 32.402.502/0001-35					
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano					
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo		UF: SP		
2. DEVEDOR					
Nome/Razão Social: **ANNE GRAZIELLY DE MELLO**					
CPF/CNPJ: 031.989.821-03					
Endereço: Rua 190, nº 698, Quadra 36 Lote 6, Jardim Tarumã					
CEP: 78.300-000	Cidade: Tangará da Serra		UF: MT		
Nome/Razão Social: **VALMIR ALMEIDA DA VISITACAO**					
CPF/CNPJ: 902.826.635-68					
Endereço: Rua 190, nº 698, Quadra 36 Lote 6, Jardim Tarumã					
CEP: 78.303-096	Cidade: Tangará da Serra		UF: MT		
3. TÍTULOS					
É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221110-02705".*					
4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:					
R$ 379.301,32 (trezentos e setenta e nove mil e trezentos e um reais e trinta e três centavos).					
5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS					

Denominação	**Endereço**	**Matrícula**	**Valores das**	**Cartório**

OUVIDORIA BARI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777
ouvidoria@bariguisec.com.br

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

			Garantias	
Imóvel	Lote Urbano nº 006 (seis), da Quadra nº 36 (trinta e seis) da Quadra do Loteamento denominado " PARQUE TARUMÃ	40.479	R$ 432.308,95 (quatrocentos e trinta e dois mil e trezentos e oito reais e noventa e cinco centavos).	1º SERVIÇO DE NOTAS E REGISTRO DA COMARCA DE TANGARÁ DA SERRA-MATO GROSSO

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	10 de novembro de 2022.
Data de Vencimento	10 de janeiro de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 379.301,32 (trezentos e setenta e nove mil e trezentos e um reais e trinta e três centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.47% a.m. / 19.07% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de fevereiro de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221110-02705*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 30 de novembro de 2022.		
SÉRIE	202211	**NÚMERO**	0003045839/BPC	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**					
CNPJ: 32.402.502/0001-35					
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano					
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo		UF: SP		
2. DEVEDOR					

OUVIDORIA BARI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777
ouvidoria@bariguisec.com.br

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Nome/Razão Social: **B P C ARTEFATOS DE CIMENTOS EIRELI**		
CPF/CNPJ: 13.324.748/0001-91		
Endereço: Rua Vale Verde / Rua Três, nº S/N, Distrito Industrial		
CEP: 65.090- 280	Cidade: São Luís	UF: MA

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221130-03019"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 3.296.976,20 (três milhões e duzentos e noventa e seis mil e novecentos e setenta e seis reais e vinte centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Módulo "A1" do Distrito Industrial de São Luis	38.388	R$ 6.368.000,00 (seis milhões e trezentos e sessenta e oito mil reais).	2ª ZONA DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO LUÍS-MA

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	30 de novembro de 2022.
Data de Vencimento	10 de janeiro de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 3.296.976,20 (três milhões e duzentos e noventa e seis mil e novecentos e setenta e seis reais e vinte centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.21% a.m. / 15.53% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de fevereiro de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão*

OUVIDORIA BARI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777
ouvidoria@bariguisec.com.br

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

	de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221110-02705".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 10 de novembro de 2022.		
SÉRIE	202211	**NÚMERO**	0002803331/EAD	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

CNPJ: 32.402.502/0001-35

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano

CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. DEVEDOR

Nome/Razão Social: **EDUARDO AUGUSTO DE SOUZA**

CPF/CNPJ: 305.133.618-12

Endereço: Rua Pascoal da Silva Guimarães, nº 81, Vila Antonieta

CEP: 03.475-160	Cidade: São Paulo	UF: SP

Nome/Razão Social: **ROBERTA SANTIAGO SOUZA**

CPF/CNPJ: 225.267.858-55

Endereço: Rua Pascoal da Silva Guimarães, nº 81, Vila Antonieta

CEP: 03.475-160	Cidade: São Paulo	UF: SP

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221110-02895".*

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 439.835,99 (quatrocentos e trinta e nove mil e oitocentos e trinta e cinco reais e noventa e nove centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	**Endereço**	**Matrícula**	**Valores das Garantias**	**Cartório**
Imóvel	rua Pascoal da Silva Guimarães, também conhecida por rua 30	98.910	R$ 1.035.484,88 (um milhões e trinta e cinco mil e quatrocentos e oitenta e quatro reais e oitenta e oito centavos)	9º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	10 de novembro de 2022.
Data de Vencimento	10 de fevereiro de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 439.835,99 (quatrocentos e trinta e nove mil e oitocentos e trinta e cinco reais e noventa e nove centavos).

OUVIDORIA BARI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777
ouvidoria@bariguisec.com.br

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.47% a.m. / 19.07% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de março de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221110-02895*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 23 de novembro de 2022.		
SÉRIE	202211	**NÚMERO**	0002969233/EGM	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**					
CNPJ: 32.402.502/0001-35					
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano					
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo		UF: SP		
2. DEVEDOR					
Nome/Razão Social: **EMERSON GALVÃO MACHADO 80211429953**					
CPF/CNPJ: 13.422.507/0001-85					
Endereço: Rua Barão do Rio Branco, n° 1300, Sala 06 Térreo, Centro					
CEP: 85.851-310	Cidade: Foz do Iguaçu		UF: PR		
Nome/Razão Social: **EMERSON GALVÃO MACHADO**					
CPF/CNPJ: 802.114.299-53					
Endereço: Rua Curitiba, n° 47, Itaipu C					
CEP: 85.870-020	Cidade: Foz do Iguaçu		UF: PR		
3. TÍTULOS					
É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221123-02791".*					

OUVIDORIA BARI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777
ouvidoria@bariguisec.com.br

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 236.795,19 (duzentos e trinta e seis mil e setecentos e noventa e cinco reais e dezenove centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Quadrante 06, Quadrícula 03, Setor 38, Quadra n° 08, Lote n° 0204	48.135	R$ 605.081,64 (seiscentos e cinco mil e oitenta e um reais e sessenta e quatro centavos)	1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FOZ DO IGUAÇU - PR

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	23 de novembro de 2022.
Data de Vencimento	10 de março de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 236.795,19 (duzentos e trinta e seis mil e setecentos e noventa e cinco reais e dezenove centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.49% a.m. / 19.42% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de abril de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221123-02791*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 18 de novembro de 2022.	
SÉRIE	202211	**NÚMERO**	0002924629/FR	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

CNPJ: 32.402.502/0001-35

OUVIDORIA BARI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777
ouvidoria@bariguisec.com.br

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano		
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP
2. DEVEDOR		
Nome/Razão Social: **FABRICIO RIBEIRO**		
CPF/CNPJ: 821.912.201-34		
Endereço: Rua 54, nº S/N, Qd. B6 Lt. 20-23, Apto 2004, Residencial Caraíbas, Esquina com Rua 58, Jardim Goiás		
CEP: 74.810-220	Cidade: Goiânia	UF: GO
3. TÍTULOS		
É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221118-03075".*		
4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:		
R$ 309.967,38 (trezentos e nove mil e novecentos e sessenta e sete reais e trinta e oito centavos)		

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rua 54, s/n, Qd. B6 Lt. 20-23, Apto 2004, Residencial Caraíbas, Jardim Goiás	61.293	R$ 546.237,98 (quinhentos e quarenta e seis mil e duzentos e trinta e sete reais e noventa e oito centavos)	REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4º CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIÂNIA-GO

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	18 de novembro de 2022.
Data de Vencimento	10 de março de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 309.967,38 (trezentos e nove mil e novecentos e sessenta e sete reais e trinta e oito centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.3 % a.m. / 16.77% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).

OUVIDORIA BARI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777
ouvidoria@bariguisec.com.br

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de abril de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221118-03075*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 31 de outubro de 2022.		
SÉRIE	202211	**NÚMERO**	0002698151/JRD	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

CNPJ: 32.402.502/0001-35

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano

CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. DEVEDOR

Nome/Razão Social: **JAIR RODRIGUES DE OLIVEIRA**

CPF/CNPJ: 041.858.111-87

Endereço: Rua Luiz Franca, nº 8, Apartamento 306, Jundiaí

CEP: 75.110-760	Cidade: Anápolis	UF: GO

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221031-02913".*

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 459.349,44 (quatrocentos e cinquenta e nove mil e trezentos e quarenta e nove reais e quarenta e quatro centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Avenida Mato Grosso, 626, Quadra 31, Parte do Lote 23, Jundiaí	88.118	R$ 1.713.060,90 (um milhão e setecentos e treze mil e sessenta reais e noventa centavos)	Serviço do Cartório do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Anápolis/GO

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	31 de outubro de 2022.
Data de Vencimento	10 de janeiro de 2029.
Prazo Total:	72 (setenta e dois) meses.
Valor de Principal:	R$ 459.349,44 (quatrocentos e cinquenta e nove mil e trezentos e quarenta e nove reais e quarenta e quatro centavos)

OUVIDORIA BARI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777
ouvidoria@bariguisec.com.br

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.47% a.m. / 19.07% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de fevereiro de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221031-02913*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 07 de novembro de 2022.	
SÉRIE	202211	**NÚMERO**	0002763786/JRP	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**					
CNPJ: 32.402.502/0001-35					
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano					
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo		UF: SP		
2. DEVEDOR					
Nome/Razão Social: **JOSE RENATO POMPERMAI**					
CPF/CNPJ: 919.975.261-15					
Endereço: Rua 3-A, nº 1760, Jardim Tangará II					
CEP: 78.300-010	Cidade: Tangará da Serra		UF: MT		
Nome/Razão Social: **CAMYLA MANSANO**					
CPF/CNPJ: 004.189.581-90					
Endereço: Rua 3-A, nº 1760, Jardim Tangará II					
CEP: 78.300-010	Cidade: Tangará da Serra		UF: MT		
3. TÍTULOS					
É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221107-03014".*					

OUVIDORIA BARI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777
ouvidoria@bariguisec.com.br

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 118.062,71 (cento e dezoito mil e sessenta e dois reais e setenta e um centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Avenida Zelino Agostinho Lorenzetti, 01, QD 29 LT 14, Jardim Tarumã	36.315	R$ 550.256,41 (quinhentos e cinquenta mil e duzentos e cinquenta e seis reais e quarenta e um centavos)	1º SERVIÇO DE NOTAS E REGISTRO DA COMARCA DE TANGARÁ DA SERRRA -MT

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	07 de novembro de 2022.
Data de Vencimento	10 de janeiro de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 118.062,71 (cento e dezoito mil e sessenta e dois reais e setenta e um centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.35% a.m. / 17.46% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de fevereiro de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221107-03014*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 26 de outubro de 2022.	
SÉRIE	202210	**NÚMERO**	0002606963/PEE	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					

OUVIDORIA BARI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777
ouvidoria@bariguisec.com.br

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**		
CNPJ: 32.402.502/0001-35		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano		
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP
2. DEVEDOR		
Nome/Razão Social: **PRIMERA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**		
CPF/CNPJ: 10.524.196/0001-77		
Endereço: Rua Gonçalves Maia, nº 67, Sala 04, Boa Vista		
CEP: 51.011-000	Cidade: Recife	UF: PE
Nome/Razão Social: **JOSE ERICO AZEVEDO SOTER**		
CPF/CNPJ: 193.033.944-53		
Endereço: Avenida Boa Viagem, nº 178, Apartamento 601, Pina		
CEP: 51.011-000	Cidade: Recife	UF: PE

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221026-03024"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 325.526,11 (trezentos e vinte e cinco mil e quinhentos e vinte e seis reais e onze centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rua Imbuia, S/N, Pavim. Semienterrado/Loja Edf. Merepe Suítes Lot. Merepe II Qd. I-1, Merepe II, Ipojuca	14.458	R$ 582.986,73 (quinhentos e oitenta e dois mil e novecentos e oitenta e seis reais e setenta e três centavos).	SERVENTIA REGISTRAL IPOJUCA OFÍCIO ÚNICO REGISTROS PÚBLICOS - IPOJUCA -PE

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	26 de outubro de 2022.
Data de Vencimento	10 de janeiro de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 325.526,11 (trezentos e vinte e cinco mil e quinhentos e vinte e seis reais e onze centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.34% a.m. / 17.32% a.a.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de fevereiro de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221026-03024*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 26 de outubro de 2022.	
SÉRIE	202210	**NÚMERO**	0002621817/TEI	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

CNPJ: 32.402.502/0001-35

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano

CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. DEVEDOR

Nome/Razão Social: **TAURO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**

CPF/CNPJ: 17.680.685/0001-67

Endereço: Rua 3, nº S/N, Quadra 6 Lote 5, Pólo Empresarial Nova Canaã, Senador Canedo

CEP: 75.257-262	Cidade: Senador Canedo	UF: GO

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221026-02822".*

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 4.970.073,78 (quatro milhões e novecentos e setenta mil e setenta e três reais e setenta e oito centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Alameda Jacarandá, S/N, Quadra/Modulo 41 Lote 01, Condomínio Alto da Boa Vista	46.098	R$ 8.423.853,86 (oito milhões e quatrocentos e vinte e três mil e oitocentos e	SERVENTIA DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SENADOR CANEDO

OUVIDORIA BARI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777
ouvidoria@bariguisec.com.br

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

			cinquenta e três reais e oitenta e seis centavos)	

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	26 de outubro de 2022.
Data de Vencimento	10 de fevereiro de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 4.970.073,78 (quatro milhões e novecentos e setenta mil e setenta e três reais e setenta e oito centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.45% a.m. / 18.86% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de março de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221026-02822*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 13 de dezembro de 2022.	
SÉRIE	202212	**NÚMERO**	0003224921/WPE	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**		
CNPJ: 32.402.502/0001-35		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano		
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP
2. DEVEDOR		
Nome/Razão Social: **WA PARTICIPACOES E INVESTIMENTOS LTDA**		
CPF/CNPJ: 28.245.293/0001-96		
Endereço: Avenida 136, n° S/N, Quadra F44 Lote 2E Sala 94-A Edificio Nasa Business Style, Setor Sul		
CEP: 74.093-250	Cidade: Goiânia	UF: GO

OUVIDORIA BARI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777
ouvidoria@bariguisec.com.br

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Nome/Razão Social: **ABBOUD ESTEPHAN NETO**		
CPF/CNPJ: 937.544.341-87		
Endereço: Avenida T 13, n° S/N, Quadra 161 Lote 12/15 Apartamento 3001 Residencial Cora, Atto do Bueno - Setor Bueno		
CEP: 74.230-050	Cidade: Goiânia	UF: GO
Nome/Razão Social: **VIVIAN TAVARES SEBBA ESTEPHAN**		
CPF/CNPJ: 938.563.851-34		
Endereço: Avenida T 13, n° S/N, Quadra 161 Lote 12J15 Apartamento 3001, Residencial Cora, Alto do Bueno- Setor Bueno		
CEP: 74.230-050	Cidade: Goiânia	UF: GO
Nome/Razão Social: **WANDERLEY SEBBA**		
CPF/CNPJ: 004.439.131-53		
Endereço: Rua 1132, n° S/N, Quadra 235 A Lote 5, Setor Marista		
CEP: 74.180-110	Cidade: Goiânia	UF: GO
Nome/Razão Social: **WANDAIR TAVARES SEBBA**		
CPF/CNPJ: 095.225.571-53		
Endereço: Rua 1132, n° S/N, Quadra 235A Lote 5, Setor Marista		
CEP: 74.180-110	Cidade: Goiânia	UF: GO

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221213-03171"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 3.328.230,68 (três milhões e trezentos e vinte e oito mil e duzentos e trinta reais e sessenta e oito centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rue 1137, S/N, Od. 235A Lt. 05, Bator Marlsto	70.658	R$ 9.264.578,89 (nove milhões e duzentos e sessenta e quatro mil e quinhentos e setenta e oito reais e oitenta e nove centavos)	REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1° CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIANIA-GO

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	13 de dezembro de 2022.
Data de Vencimento	10 de janeiro de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 3.328.230,68 (três milhões e trezentos e vinte e oito mil e duzentos e trinta reais e sessenta e oito centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123

OUVIDORIA BARI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777
ouvidoria@bariguisec.com.br

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.45% a.m. / 18.86% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de fevereiro de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221213-03171*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 01 de fevereiro de 2023.	
SÉRIE	202302	**NÚMERO**	0004006103/JWD	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

CNPJ: 32.402.502/0001-35

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano

CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. DEVEDOR

Nome/Razão Social: **JOSE WILLIANS DE MENDONCA**

CPF/CNPJ: 152.420.048-43

Endereço: a Rua Teixeira de Melo, nº 355, Ap 2095 Torre 2, Tatuapé

CEP: 03.067-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230201-03372".*

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 90.626,16 (noventa mil e seiscentos e vinte e seis reais e dezesseis centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rua Ari José Liglori, 36, nº42, Lote 15-B, Quadra	156.404	R$ 260.990,84 (duzentos e	16º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO-SP

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

	19, Jardim Fernandes		sessenta mil e novecentos e noventa reais e oitenta e quatro centavos)	

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	01 de fevereiro 2023.
Data de Vencimento	10 de março de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 90.626,16 (noventa mil e seiscentos e vinte e seis reais e dezesseis centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.67% a.m. 22.03% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de abril de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230201-03372*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 31 de janeiro de 2023.		
SÉRIE	202301	**NÚMERO**	0003996669/VTF	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**					
CNPJ: 32.402.502/0001-35					
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano					
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo		UF: SP		
2. DEVEDOR					
Nome/Razão Social: **VALDECIR TEODORO FERNANDES ALVES**					
CPF/CNPJ: 551.754.309-04					
Endereço: Rua Sidnei Schulze, nº 221, Cidade Nova					

OUVIDORIA BARI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777
ouvidoria@bariguisec.com.br

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

CEP: 88.300-000	Cidade: Itajaí	UF: SC
Nome/Razão Social: **ROSA MARIA ALVES FERNANDES**		
CPF/CNPJ: 045.627.589-45		
Endereço: Rua Sidnei Shulze, nº 221, Cidade Nova		
CEP: 88.300-000	Cidade: Itajaí	UF: SC

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230131-03073"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 78.498,63 (setenta e oito mil e quatrocentos e noventa e oito reais e sessenta e três centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rua Sidnei Schulze, 221, Lote 93, lugar São Vicente, Cidade Nova	25.513	R$ 343.581,14 (trezentos e quarenta e três mil e quinhentos e oitenta e um reais e catorze centavos)	Serviço do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Itajaí/SC

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	31 de janeiro 2023.
Data de Vencimento	10 de março de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 78.498,63 (setenta e oito mil e quatrocentos e noventa e oito reais e sessenta e três centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.67% a.m. 22.03% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de abril de 2023.

OUVIDORIA BARI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777
ouvidoria@bariguisec.com.br

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230131-03073*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 25 de janeiro de 2023.	
SÉRIE	202301	**NÚMERO**	0003896151/LBL	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

CNPJ: 32.402.502/0001-35

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano

CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. DEVEDOR

Nome/Razão Social: **LUCELENA BARBOSA LONGO**

CPF/CNPJ: 035.996.308-01

Endereço: Rua Engenheiro Augusto de Figueiredo, nº 1264, Vila Santa Odila

CEP: 13.045-603	Cidade: Campinas	UF: SP

Nome/Razão Social: **GABRIEL AMARO GONÇALVES**

CPF/CNPJ: 314.930.838-05

Endereço: Rua Luiz Caetano, nº 449, Fundos, Parque Lausanne

CEP: 13.271-785	Cidade: Valinhos	UF: SP

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230125-03297"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 357.200,42 (trezentos e cinquenta e sete mil e duzentos reais e quarenta e dois centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Avenida Engenheiro Augusto de Figueiredo, 1264, Lote 03, Quadra B, Vila Santa Odila	31294	R$ 634.672,81 (seiscentos e trinta e quatro mil e seiscentos e setenta e dois reais e oitenta e um centavos)	3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS-SP

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	25 de janeiro 2023.
Data de Vencimento	10 de março de 2030.
Prazo Total:	84 (oitenta e quatro) meses.

OUVIDORIA BARI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777
ouvidoria@bariguisec.com.br

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Valor de Principal:	R$ 78.498,63 (setenta e oito mil e quatrocentos e noventa e oito reais e sessenta e três centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.82% a.m. 24.24% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de abril de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230125-03297*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 16 de fevereiro de 2023.		
SÉRIE	202302	**NÚMERO**	0004357836/JMC	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**					
CNPJ: 32.402.502/0001-35					
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano					
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo		UF: SP		
2. DEVEDOR					
Nome/Razão Social: **JOÃO MARCELO CEQUINEL KLUTHCOWSKY**					
CPF/CNPJ: 028.899.069-22					
Endereço: Rua Pau Brasil, nº 1509, Quadra 07 Lote 17, Residencial Flamboyant					
CEP: 78.450-000	Cidade: Nova Mutum		UF: MT		
Nome/Razão Social: **ANDREA PATRICIA FACHIN KLUTHCOWSKY**					
CPF/CNPJ: 938.151.580-87					
Endereço: Rua Pau Brasil, nº 1509, Quadra 07 Lote 17, Residencial Flamboyant					
CEP: 78.450-000	Cidade: Nova Mutum		UF: MT		
3. TÍTULOS					
É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de*					

OUVIDORIA BARI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777
ouvidoria@bariguisec.com.br

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230216-03426".

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 454.895,37 (quatrocentos e cinquenta e quatro mil oitocentos e noventa e cinco mil reais e trinta centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rua Pau Brasil, 1509W, Quadra 07, Lote 17, Loteamento Flamboyan	7.799	R$ 880.569,60 (oitocentos e oitenta mil e quinhentos e sessenta e nove reais e sessenta centavos)	Serviço do Cartório do 1º Serviço Registral de Nova Mutum/MT

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	16 de fevereiro 2023.
Data de Vencimento	10 de abril de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 454.895,37 (quatrocentos e cinquenta e quatro mil oitocentos e noventa e cinco mil reais e trinta centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.05% a.m. 13.35% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de maio de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230216-03426*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 09 de fevereiro de 2023.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

SÉRIE	202302	**NÚMERO**	0004170860/DDF	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

CNPJ: 32.402.502/0001-35

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano

CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. DEVEDOR

Nome/Razão Social: **DIOGO DE FIGUEIREDO LOPES**

CPF/CNPJ: 022.747.651-46

Endereço: Alameda dos Jacarandás, nº S/N, Quadra 14 Lote 35, Jardim Florença

CEP: 74.351-017	Cidade: Goiânia	UF: GO

Nome/Razão Social: **NUBIA BERENICE DE OLIVEIRA VIEIRA**

CPF/CNPJ: 011.439.421-08

Endereço: Alameda dos Jacarandás, nº S/N, Quadra 14 Lote 35, Jardim Florença

CEP: 74.351-017	Cidade: Goiânia	UF: GO

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230209-03531"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 467.959,29 (quatrocentos e sessenta e sete mil e novecentos e cinquenta e nove reais e vinte e nove centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Alameda dos Jacarandás, S/N, Quadra 14 Lote 35, Jardim Florença	131.104	R$ 1.658.545,24 (um milhão e seiscentos e cinquenta e oito mil e quinhentos e quarenta e cinco reais e vinte e quatro centavos)	Serviço do Cartório do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	09 de fevereiro 2023.
Data de Vencimento	10 de abril de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 467.959,29 (quatrocentos e sessenta e sete mil e novecentos e cinquenta e nove reais e vinte e nove centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%

OUVIDORIA BARI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777
ouvidoria@bariguisec.com.br

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.55% a.m. 20.27% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de maio de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230209-03531*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 17 de fevereiro de 2023.	
SÉRIE	202302	**NÚMERO**	0004372200/EDS	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

CNPJ: 32.402.502/0001-35

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano

CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. DEVEDOR

Nome/Razão Social: **EDMUNDO DA SILVA**

CPF/CNPJ: 517.378.419-91

Endereço: Avenida João Paulo II, nº 468, AP 0001 - BLOCO 02, Maracanã

CEP: 85.856-110	Cidade: Foz do Iguaçu	UF: PR

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230217-03522".*

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 720.804,97 (setecentos e vinte mil e oitocentos e quatro reais e noventa e sete centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Avenida Mário Filho, 1299, Lote 376, qd 15, Morumbi	48.522	R$ 1.153.050,03 (um milhão e cento e cinquenta e três	REGISTRO DE IMÓVEIS DO 2º OFÍCIO DA COMARCA DE FOZ DO IGUAÇU- PARANÁ

OUVIDORIA BARI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777
ouvidoria@bariguisec.com.br

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

			mil e cinquenta reais e três centavos)	

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	17 de fevereiro 2023.
Data de Vencimento	10 de abril de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 720.804,97 (setecentos e vinte mil e oitocentos e quatro reais e noventa e sete centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.55% a.m. 20.27% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de maio de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230209-03531*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 23 de fevereiro de 2023.		
SÉRIE	202302	**NÚMERO**	0004469932/JND	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**					
CNPJ: 32.402.502/0001-35					
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano					
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo		UF: SP		
2. DEVEDOR					
Nome/Razão Social: **JOSE NILSON DE SOUZA VALADÃO**					
CPF/CNPJ: 785.763.693-20					
Endereço: Avenida Mário Andreazza, nº 300, Condomínio Roma Casa 11, Olho Dagua					
CEP: 65.068-500	Cidade: São Luís		UF: MA		

OUVIDORIA BARI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777
ouvidoria@bariguisec.com.br

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Nome/Razão Social: **FRANCISCO VILAR DE SOUSA**		
CPF/CNPJ: 053.663.993-00		
Endereço: Avenida dos Holandeses, nº 8, Quadra 4, Calhau		
CEP: 65.071-380	Cidade: São Luís	UF: MA
Nome/Razão Social: **MARIA ELENIRA BATISTA DE SOUZA**		
CPF/CNPJ: 468.106.843-87		
Endereço: Avenida dos Holandeses, nº 8, Quadra 4, Calhau		
CEP: 65.071-380	Cidade: São Luís	UF: MA

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230223-03487"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 668.378,60 (seiscentos e sessenta e oito mil e trezentos e setenta e oito reais e sessenta centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rua Antônio Bayma, 445, Lote 04, Quadra 215, Caratatiua	78939	R$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais)	2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA ILHA DE SÃO LUÍS-MA

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	23 de fevereiro 2023.
Data de Vencimento	10 de maio de 2028.
Prazo Total:	60 (sessenta) meses.
Valor de Principal:	R$ 668.378,60 (seiscentos e sessenta e oito mil e trezentos e setenta e oito reais e sessenta centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.4% a.m. 18.16% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de junho de 2023.

OUVIDORIA BARI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777
ouvidoria@bariguisec.com.br

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230223-03487*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 27 de fevereiro de 2023.		
SÉRIE	202302	**NÚMERO**	0004525642/SAD	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**		
CNPJ: 32.402.502/0001-35		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano		
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP
2. DEVEDOR		
Nome/Razão Social: **S A DA SILVA E CIA LTDA**		
CPF/CNPJ: 16.806.947/0001-24		
Endereço: Rua dos Búzios, nº 19, Quadra 34, Calhau		
CEP: 65.071-700	Cidade: São Luís	UF: MA
Nome/Razão Social: **SIMONY AMARAL DA SILVA**		
CPF/CNPJ: 797.235.863-04		
Endereço: Avenida Bahia, nº 58, Turu		
CEP: 65.066-659	Cidade: São Luís	UF: MA

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230227-03691"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 234.300,33 (duzentos e trinta e quatro mil e trezentos reais e trinta e três centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Avenida Bahia, S/N, Distrito 29, Setor 007, Quadra 187, Lote 1950, Gleba 04, Chácara Brasil. Casa nº 64, Condomínio Residencial Gran Village Turu III, Turu	72.873	R$ 512.353,80 (quinhentos e doze mil e trezentos e cinquenta e três reais e oitenta centavos)	Serviço do Cartório do 1º Registro de Imóveis de São Luís/MA

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	27 de fevereiro 2023.
Data de Vencimento	10 de junho de 2033.

OUVIDORIA BARI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777
ouvidoria@bariguisec.com.br

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 234.300,33 (duzentos e trinta e quatro mil e trezentos reais e trinta e três centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.49% a.m. 19.42% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de julho de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230227-03691*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 28 de fevereiro de 2023.		
SÉRIE	202302	**NÚMERO**	0004551656/FSA	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**					
CNPJ: 32.402.502/0001-35					
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano					
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo		UF: SP		
2. DEVEDOR					
Nome/Razão Social: **FRANCISCO SILVA AZEVEDO**					
CPF/CNPJ: 508.225.943-15					
Endereço: Av. 1, no 22, Bequimão					
CEP: 65.062-190	Cidade: São Luís		UF: MA		
3. TÍTULOS					
É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230228-03662".*					
4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:					

OUVIDORIA BARI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777
ouvidoria@bariguisec.com.br

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

R$ 904.286,92 (novecentos e quatro mil e duzentos e oitenta e seis reais e noventa e dois centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Avenida Jerónimo de Albuquerque, 2266, COHAMA, Distrito 13, Setor 007, Quadra 517, Lote 0802, Bequimão	83.515	R$ 1.507.539,68 (um milhão e quinhentos e sete mil e quinhentos e trinta e nove reais e sessenta e oito centavos)	Serviço do Cartório do 1º Registro de Imóveis de São Luís/MA

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	28 de fevereiro 2023.
Data de Vencimento	10 de abril de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 904.286,92 (novecentos e quatro mil e duzentos e oitenta e seis reais e noventa e dois centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.59% a,m. / 20.84% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de maio de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230228-03662*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI					LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 27 de fevereiro de 2023.
SÉRIE	202302	**NÚMERO**	0004526471/TRC	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**					

OUVIDORIA BARI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777
ouvidoria@bariguisec.com.br

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

CNPJ: 32.402.502/0001-35		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano		
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP
2. DEVEDOR		
Nome/Razão Social: **TIAGO RODRIGUES CAVALCANTE**		
CPF/CNPJ: 003.878.613-35		
Endereço: RD MA 203, nº 218, Condomínio Alphaville Aracagy, Aracagy		
CEP: 65.130-000	Cidade: Paço do Lumiar	UF: MA
Nome/Razão Social: **LILA CRISTINA PINHEIRO LUZ**		
CPF/CNPJ: 033.023.013-16		
Endereço: RD MA 203, nº 218, Condomínio Alphaville Aracagy, Aracagy		
CEP: 65.130-000	Cidade: Paço do Lumiar	UF: MA

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230227-03651"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 1.587.194,75 (um milhão e quinhentos e oitenta e sete mil e cento e noventa e quatro reais e setenta e cinco centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rua Projetada 08 (Rua Jenipapeiro), 218, Quadra L, Lote 218, Condomínio Alphaville Araçagy (Residencial Encontro das Águas)	22.243	R$ 2.751.390,24 (dois milhões e setecentos e cinquenta e um mil e trezentos e noventa reais e vinte e quatro centavos)	Serviço do Cartório do 1º Ofício Extrajudicial de Paço do Lumiar/MA

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	27 de fevereiro 2023.
Data de Vencimento	10 de maio de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 1.587.194,75 (um milhão e quinhentos e oitenta e sete mil e cento e noventa e quatro reais e setenta e cinco centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.45% a.m. 18.86% a.a.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de junho de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230227-03651*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 24 de fevereiro de 2023.	
SÉRIE	202302	**NÚMERO**	0004479520/CPD	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

CNPJ: 32.402.502/0001-35

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano

CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. DEVEDOR

Nome/Razão Social: **CEZARIO PEREIRA DA SILVA FILHO**

CPF/CNPJ: 878.709.086-49

Endereço: Rua Manaus, nº S/N, Quadra 127 Lote1/20 Apartamento 1803 Bloco A Torre 3, Parque Amazônia

CEP: 74.843-170	Cidade: Goiânia	UF: GO

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230224-03388".*

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 358.200,07 (trezentos e cinquenta e oito mil e duzentos reais e sete centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rua Israel Pinheiro, 1696, Quadra 105, Lote 999. Residencial Cenarium, Apartamento 1003, Esplanada (Vila	48.505	R$ 640.587,60 (seiscentos e quarenta mil e quinhentos e oitenta e sete reais	Serviço do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Governador Valadares/MG

OUVIDORIA BARI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777
ouvidoria@bariguisec.com.br

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

	Euzébio Cabral)		e sessenta centavos)	

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	24 de fevereiro 2023.
Data de Vencimento	10 de abril de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 358.200,07 (trezentos e cinquenta e oito mil e duzentos reais e sete centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.67% a.m. 22.03% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de maio de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230224-03388*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 15 de fevereiro de 2023.		
SÉRIE	202302	**NÚMERO**	0004327777/DLL	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**		
CNPJ: 32.402.502/0001-35		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano		
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP
2. DEVEDOR		
Nome/Razão Social: **D. LAVERDE LTDA**		
CPF/CNPJ: 39.826.589/0001-17		
Endereço: Avenida Curitiba, nº 3565, Bom Jesus		
CEP: 78.896-145	Cidade: Sorriso	UF: MT
Nome/Razão Social: **DIEGO LAVERDE**		
CPF/CNPJ: 030.578.091-38		

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Endereço: Rua Verona, nº S/N, Quadra 43 Lote 14, Vila Romana		
CEP: 78.890-001	Cidade: Sorriso	UF: MT

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230215-03474"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 730.786,39 (setecentos e trinta mil e setecentos e oitenta e seis reais e trinta e nove centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rua Mamoré, 297, Quadra G-2, Lote 26, Vila Bela	3631	R$ 464.169,23 (quatrocentos e sessenta e quatro mil e cento e sessenta e nove reais e vinte e três centavos)	Serviço do Cartório do Registro de Imóveis de Sorriso/MT

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	13 de fevereiro 2023.
Data de Vencimento	10 de julho de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 730.786,39 (setecentos e trinta mil e setecentos e oitenta e seis reais e trinta e nove centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.39% a.m. 18.02% a.a
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de agosto de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão*

OUVIDORIA BARI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777
ouvidoria@bariguisec.com.br

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

	de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230215-03474".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI		LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 09 de março de 2023.			
SÉRIE	202302	**NÚMERO**	0004724399/DM	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

CNPJ: 32.402.502/0001-35

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano

CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. DEVEDOR

Nome/Razão Social: **DOMINGOS MEIGUEIRO**

CPF/CNPJ: 040.618.908-08

Endereço: Rua Alexandrina Mathias de Oliveira, nº 06, Loteamento C D Paraíso

CEP: 13.295-000	Cidade: Itupeva	UF: SP

Nome/Razão Social: **CATHARINA DE LIMA MEIGUEIRO**

CPF/CNPJ: 114.308.718-65

Endereço: Rua Alexandrina Mathias de Oliveira, nº 06, Loteamento C D Paraíso

CEP: 13.295-000	Cidade: Itupeva	UF: SP

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230309-03661".*

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 113.173,72 (cento e treze mil e cento e setenta e três reais e setenta e dois centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	**Endereço**	**Matrícula**	**Valores das Garantias**	**Cartório**
Imóvel	Rua 1, 113, Lote 02, Quadra B, Vila Bom Jesus (Jardim Alegre)	172.171	R$ 433.096,36 (quatrocentos e trinta e três mil e noventa e seis reais e trinta e seis centavos)	1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE JUNDIAÍ-SP

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	09 de março 2023.
Data de Vencimento	10 de abril de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 113.173,72 (cento e treze mil e cento e setenta e três reais e setenta e dois centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149

OUVIDORIA BARI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777
ouvidoria@bariguisec.com.br

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.59% a.m. 20.84% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de maio de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230309-03661*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 28 de fevereiro de 2023.		
SÉRIE	202302	**NÚMERO**	0004556531/MCE	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**					
CNPJ: 32.402.502/0001-35					
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano					
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo		UF: SP		
2. DEVEDOR					
Nome/Razão Social: **MSP CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA**					
CPF/CNPJ: 29.805.169/0001-09					
Endereço: Rua Desembargador Viotti de Magalhães, nº 18, Sala 13, Santa Rosa					
CEP: 31.255-640	Cidade: Belo Horizonte		UF: MG		
Nome/Razão Social: **MARCELO SERAKIDES PEREIRA**					
CPF/CNPJ: 827.009.076-04					
Endereço: SQNW Bloco B, nº 304, Apartamento 603, Setor Noroeste					
CEP: 70.684-015	Cidade: Brasília		UF: DF		
3. TÍTULOS					
É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230228-03710".*					
4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:					

OUVIDORIA BARI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777
ouvidoria@bariguisec.com.br

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

R$ 232.708,47 (duzentos e trinta e dois mil e setecentos e oito reais e quarenta e sete centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Alameda dos Cisnes, 431, Lote 12, Quadra 19, Apartamento 301, Residencial Cristina, Cabral	164259	R$ 393.783,31 (trezentos e noventa e três mil e setecentos e oitenta e três reais e trinta e um centavo)	REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONTAGEM-MG

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	28 de fevereiro de 2023.
Data de Vencimento	10 de abril de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 232.708,47 (duzentos e trinta e dois mil e setecentos e oito reais e quarenta e sete centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.59% a.m. 20.84% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de maio de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230228-03710*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 24 de novembro de 2022.	
SÉRIE	202211	**NÚMERO**	0002977481/PMB	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**					

OUVIDORIA BARI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777
ouvidoria@bariguisec.com.br

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

CNPJ: 32.402.502/0001-35		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano		
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP
2. DEVEDOR		
Nome/Razão Social: **PABLINE MAYARA BARBOSA BELFORT MEDEIROS**		
CPF/CNPJ: 033.522.971-93		
Endereço: Avenida Presidente Arthur Bernardes, nº 1184, Casa 10 Condomínio Maison V, Centro-Sul		
CEP: 78.125-100	Cidade: Várzea Grande	UF: MT
Nome/Razão Social: **HEUCLERSON PANIAGO DE MEDEIRO**		
CPF/CNPJ: 698.734.291-15		
Endereço: Avenida Presidente Arthur Bernardes, nº 1184, Casa 10 Condomínio Maison V, Centro-Sul		
CEP: 78.125-100	Cidade: Várzea Grande	UF: MT

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221124-03015"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 1.307.986,82 (um milhão e trezentos e sete mil e novecentos e oitenta e seis reais e oitenta e dois centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rua 09 (Alameda da Paz), 291, Condomínio Belvedere II, Quadra 09, Lote 19, Jardim Imperial,	121.213	R$ 1.467.510,86 (um milhão e quatrocentos e sessenta e sete mil e quinhentos e dez reais e oitenta e seis centavos)	Serviço do Cartório do 6º Serviço Notarial e Registro de Imóveis da Terceira Circunscrição Imobiliária de Cuiabá/MT

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	24 de novembro de 2022.
Data de Vencimento	10 de fevereiro de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 1.307.986,82 (um milhão e trezentos e sete mil e novecentos e oitenta e seis reais e oitenta e dois centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.25% a.m. / 16.08% a.a.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de março de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221124-03015*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 24 de março de 2023.	
SÉRIE	202303	**NÚMERO**	0005104392/JAK	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

CNPJ: 32.402.502/0001-35

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano

CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. DEVEDOR

Nome/Razão Social: **JEAN APARECIDO KERKHOFF**

CPF/CNPJ: 903.759.711-49

Endereço: Avenida Pedro Coelho Portilho, nº S/N, Lote 31 Quadra 28, Jardim Rio Claro

CEP: 78.435-000	Cidade: São José do Rio Claro	UF: MT

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230324-03675"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 685.259,48 (seiscentos e oitenta e cinco mil e duzentos e cinquenta e nove reais e quarenta e oito centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rua das Petúnias, 2136W, Lote 05, Quadra 12, Jardim Europa, Nova Mutum	13.400	R$ 1.359.322,08 (um milhão e trezentos e cinquenta e nove mil e trezentos e	Serviço do Cartório do 1º Serviço de Registro de Imóveis e de Títulos e Documentos de Nova Mutum/MT

OUVIDORIA BARI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777
ouvidoria@bariguisec.com.br

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

			vinte e dois reais e oito centavos)	

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	24 de março de 2023.
Data de Vencimento	10 de junho de 2028.
Prazo Total:	60 (sessenta) meses.
Valor de Principal:	R$ 685.259,48 (seiscentos e oitenta e cinco mil e duzentos e cinquenta e nove reais e quarenta e oito centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.13% a.m. 14.44% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de julho de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230324-03675*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 29 de março de 2023.		
SÉRIE	202303	**NÚMERO**	0005185957/CAD	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**					
CNPJ: 32.402.502/0001-35					
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano					
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo		UF: SP		
2. DEVEDOR					
Nome/Razão Social: **CARMELIA ALVES DAS DORES**					
CPF/CNPJ: 040.822.968-32					
Endereço: Rua das Algas, nº 2152, Apto 902, Ponta Negra					
CEP: 59.090-410	Cidade: Natal		UF: RN		
3. TÍTULOS					

OUVIDORIA BARI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777
ouvidoria@bariguisec.com.br

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230329-03367"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 652.855,11 (seiscentos e cinquenta e dois mil e oitocentos e cinquenta e cinco reais e onze centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Avenida das Conchas, 2149, COND NATAL SUÍTES 1602, Ponta Negra	52.463	R$ 249.424,93 (duzentos e quarenta e nove mil e quatrocentos e vinte e quatro reais e noventa e três centavos)	REGISTRO DE IMÓVEIS 3º ZONA DA COMARCA DE NATAL-RN

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	29 de março de 2023.
Data de Vencimento	10 de junho de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 652.855,11 (seiscentos e cinquenta e dois mil e oitocentos e cinquenta e cinco reais e onze centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.67% a.m. 22.03% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de julho de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230329-03367*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

OUVIDORIA BARI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777
ouvidoria@bariguisec.com.br

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 31 de maio de 2021.		
SÉRIE	202105	**NÚMERO**	2106071936/NCM	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**		
CNPJ: 32.402.502/0001-35		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano		
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. DEVEDOR		
Nome/Razão Social: **NATALIA CRISTINA MAIA DA SILVA**		
CPF/CNPJ: 314.052.148-05		
Endereço: Alameda das Artemisias, 182, Alphaville		
CEP: 06539-225	Cidade: Santana de Parnaiba	UF: SP
Nome/Razão Social: **MARCOS EDUARDO DA SILVA**		
CPF/CNPJ: 079.109.868-07		
Endereço: N/A		
CEP: N/A	Cidade: N/A	UF: N/A

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Contrato de Empréstimo com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 656.701,77 (Seiscentos e cinquenta e seis mil, setecentos e um reais, e setenta e sete centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	**Endereço**	**Matrícula**	**Valores das Garantias**	**Cartório**
Imóvel	Avenida Dionysia Alves Barreto, n°. 675, Apartamento n°. 161, localizado no 16° andar do Condominio "Residencial Solenne", Vila Osasco	90.971	R$ 1.162.555,57 (um milhão, cento e sessenta e dois mil, quinhentos e cinquenta e cinco reais, e cinquenta e sete centavos).	Serviço do l° Oficial de Registro de Imóveis de Osasco/SP

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	31 de maio de 2021.
Data de Vencimento	10 de junho de 2031.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 656.701,77 (Seiscentos e cinquenta e seis mil, setecentos e um reais, e setenta e sete centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186145
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.65.9186145

OUVIDORIA BARI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777
ouvidoria@bariguisec.com.br

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1,08% a.m. / 13,76% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de julho de 2021.
Demais Características:	Constantes no "*Contrato de Empréstimo com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 31 de janeiro de 2022.		
SÉRIE	202201	**NÚMERO**	2202155017/MCE	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**					
CNPJ: 32.402.502/0001-35					
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano					
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo		UF: SP		
2. DEVEDOR					
Nome/Razão Social: **MSCA CONSTRUÇÃO EIRELI**					
CPF/CNPJ: 34.678.923/0001-19					
Endereço: Rua Doutor Fernando Haddad, Nº 48, Centro					
CEP: 37200-096	Cidade: Lavras		UF: MG		
Nome/Razão Social: **MARISVALDO SANTANA BATISTA DOS SANTOS**					
CPF/CNPJ: 289.010.668-31					
Endereço: Rua dos Tupis, Nº 156, Residencial Santana					
CEP: 37204-109	Cidade: Lavras		UF: MG		
3. TÍTULOS					
É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20220124-1127".*					
4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:					
R$ 371.008,41 (Trezentos e setenta e um mil, oito reais, e quarenta e um centavos).					
5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS					

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Um lote de terreno de nº 30, da quadra "E", sito na Rua Pará, no loteamento "Residencial Sant'Ana 1"	45.186	R$ 479.690,47 (Quatrocentos e setenta e nove mil, seiscentos e noventa reais e quarenta e sete centavos).	Cartório Registro de Imóveis de Lavras/MG

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	31 de janeiro de 2022.
Data de Vencimento	10 de março de 2032.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 371.008,41 (trezentos e setenta e um mil, oito reais, e quarenta e um centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Valor de DFI:	R$ 17,75 (dezessete reais e setenta e setenta e cinco centavos).
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Valor de MIP:	R$ 78,41 (setenta e oito reais, e quarenta e um centavos).
Apólice de SRE:	67-63-405.596
Valor de SRE:	R$ 167,33 (cento e sessenta e sete reais, e trinta e três centavos).
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Encargos Remuneratórios	a.1) Juros de 1,89% exponencial ao mês, equivalente a 25,22% exponencial ao ano de juros efetivos e 20,84% de juros nominal ao ano. a.1.1) ÍNDICE: MENSAL do IPCA, tomando-se por base a variação do índice do segundo mês anterior ao da assinatura deste contrato, inclusive, e o índice relativo ao segundo mês anterior ao do efetivo pagamento de cada encargo. a.1.1.1) Sistema de amortização: PRICE
Encargos Moratórios	As quantias atualizadas e acrescidas dos juros remuneratórios serão acrescidas, ainda, do juro moratório de 1% (um por cento) ao mês ou fração, multa moratória de 2% (dois por cento) e honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre o valor total do débito.
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de abril de 2022.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20220124-1127*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 11 de maio de 2022.	
SÉRIE	20220509	**NÚMERO**	2205207139/NDC	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**					

OUVIDORIA BARI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777
ouvidoria@bariguisec.com.br

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

CNPJ: 32.402.502/0001-35		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano		
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP
2. DEVEDOR		
Nome/Razão Social: **NATHALIA DEL CARMEN SANTIBANEZ RASTEIRO**		
CPF/CNPJ: 344.464.078-13		
Endereço: Rua Itatiba, n° 101, quadra 07, lote 24, Cidade Parquelan		
CEP: 08771-23	Cidade: Mogi das Cruzes	UF: SP
3. TÍTULOS		
É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, Financiamento com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária Em Garantia, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221005-2038"*.		
4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:		
R$ 1.183.525,06 (Um milhão, cento e oitenta e três mil, quinhentos e vinte e cinco reais, e seis centavos).		

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	RUA ITATIBA - LOTE nº 07 da QUADRA Nº 24	47.943	R$ 1.395.446,12 (Um milhão, trezentos e noventa e cinco mil, quatrocentos e quarenta e seis reais, e doze centavos)	2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MOGI DAS CRUZES DO ESTADO DE SÃO PAULO

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	10 de abril de 2022.
Data de Vencimento	10 de junho de 2032.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 1.183.525,06 (Um milhão, cento e oitenta e três mil, quinhentos e vinte e cinco reais, e seis centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0,0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0,0210%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Encargos Remuneratórios	2.1.1. Juros de 1,47% a.m. exponencial ao mês, equivalente a de 19,07% a.a. exponencial ao ano. 2.1.2. ÍNDICE: MENSAL do IPCA, tomando-se por base a variação do índice do segundo mês anterior ao da assinatura deste contrato, inclusive, e o índice relativo ao segundo mês anterior ao do efetivo pagamento de cada encargo. 2.1.3. Sistema de Amortização: [SAC]

OUVIDORIA BARI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777
ouvidoria@bariguisec.com.br

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Encargos Moratórios	As quantias atualizadas e acrescidas dos juros remuneratórios serão acrescidas, ainda, do juro moratório de 1% (um por cento) ao mês ou fração, multa moratória de 2% (dois por cento) e honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre o valor total do débito.
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de abril de 2022.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, Financiamento com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária Em Garantia, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221005-2038*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 31 de março de 2023.	
SÉRIE	202303	**NÚMERO**	0005229450/ELD	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

CNPJ: 32.402.502/0001-35

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano

CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. DEVEDOR

Nome/Razão Social: **ELTON LUIZ DE CARVALHO**

CPF/CNPJ: 486.532.504-25

Endereço: Avenida São Marcos, nº S/N, Edifício Terrazzo Atlântico Apartamento 1002 , Ponta Dareia

CEP: 65.077-310	Cidade: São Luís	UF: MA

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230331-03828".*

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 1.698.818,13 (um milhão e seiscentos e noventa e oito mil e oitocentos e dezoito reais e treze centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Avenida Ivan Loureiro (Avenida São Marcos), S/N, Apartamento 1002, Edifício Terrazo Atlântico, Lote C5, Área Rio Anil, Ponta D'Areia	86.381	R$ 3.036.581,56 (três milhões e trinta e seis mil e quinhentos e oitenta e um reais e cinquenta e seis centavos)	REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO DA COMARCA DE SÃO LUÍS-MA

OUVIDORIA BARI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777
ouvidoria@bariguisec.com.br

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	31 de março de 2023.
Data de Vencimento	10 de junho de 2038.
Prazo Total:	180 (cento e oitenta) meses.
Valor de Principal:	R$ 1.698.818,13 (um milhão e seiscentos e noventa e oito mil e oitocentos e dezoito reais e treze centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.27% a.m. 16.35% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de julho de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230331-03828*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 24 de março de 2023.	
SÉRIE	202303	**NÚMERO**	0005101935/CMT	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**					
CNPJ: 32.402.502/0001-35					
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano					
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo		UF: SP		
2. DEVEDOR					
Nome/Razão Social: **CARLOS MATHEUS TEIXEIRA OLIVEIRA**					
CPF/CNPJ: 028.907.693-56					
Endereço: Rua dos Holandeses, nº 1206, Edifício Lake Side, Ponta D'Areia					
CEP: 65.077-357	Cidade: São Luís		UF: MA		
3. TÍTULOS					
É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de*					

OUVIDORIA BARI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777
ouvidoria@bariguisec.com.br

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230324-03803".

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 724.543,20 (setecentos e vinte e quatro mil e quinhentos e quarenta e três reais e vinte centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rua Raul Pereira, 8, Lote 08, Quarteirão D, Vila Balneária, Jardim Paulista, Olho D'Água	1.309	R$ 1.259.631,33 (um milhão e duzentos e cinquenta e nove mil e seiscentos e trinta e um reais e trinta e três centavos)	1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO LUÍS - MA

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	24 de março de 2023.
Data de Vencimento	10 de junho de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 724.543,20 (setecentos e vinte e quatro mil e quinhentos e quarenta e três reais e vinte centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.59% a.m. 20.84% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de junho de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230324-03803*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO:

OUVIDORIA BARI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777
ouvidoria@bariguisec.com.br

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

		São Paulo, 05 de abril de 2023.			
SÉRIE	202304	**NÚMERO**	0005319217/JBD	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

CNPJ: 32.402.502/0001-35

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano

CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. DEVEDOR

Nome/Razão Social: **JOÃO BATISTA DA SILVA**

CPF/CNPJ: 175.969.550-53

Endereço: Rua da Esperança, nº 199, Tapera da Base

CEP: 88.049-180	Cidade: Florianópolis	UF: SC

Nome/Razão Social: **ANGELA MARIA MEDEIROS DA SILVA**

CPF/CNPJ: 305.654.729-68

Endereço: Rua da Esperança, nº 199, Tapera da Base

CEP: 88.049-180	Cidade: Florianópolis	UF: SC

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230405-03739"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 96.714,38 (noventa e seis mil e setecentos e catorze reais e trinta e oito centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rua da Esperança, 199, Tapera da Caiacanga - Distrito de Ribeirão da Ilha, Tapera da Base	4.395	R$ 342.533,19 (trezentos e quarenta e dois mil e quinhentos e trinta e três reais e dezenove centavos)	2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS-SC

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	05 de abril de 2023.
Data de Vencimento	10 de maio de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 96.714,38 (noventa e seis mil e setecentos e catorze reais e trinta e oito centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%

OUVIDORIA BARI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777
ouvidoria@bariguisec.com.br

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.39% a.m. 18.02% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de junho de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230405-03739*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 18 de abril de 2023.	
SÉRIE	202304	**NÚMERO**	0005662815/CRD	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

CNPJ: 32.402.502/0001-35

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano

CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. DEVEDOR

Nome/Razão Social: **CARLOS ROBERTO DE OLIVEIRA JUNIOR**

CPF/CNPJ: 336.325.021-53

Endereço: Rua Florença, nº S/N, Quadra 15 Lote 13, Jardim Europa

CEP: 74.330-045	Cidade: Goiânia	UF: GO

Nome/Razão Social: **SIRLENE ALVES DE SOUSA OLIVEIRA**

CPF/CNPJ: 409.631.361-00

Endereço: Rua Florença, nº S/N, QD 15 LT 13 , Jardim Europa

CEP: 74.330-045	Cidade: Goiânia	UF: GO

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230418-03863".*

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 202.085,79 (duzentos e dois mil e oitenta e cinco reais e setenta e nove centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das	Cartório

OUVIDORIA BARI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777
ouvidoria@bariguisec.com.br

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

			Garantias	
Imóvel	Avenida Pedro Ludovico, S/N, Quadra 28, Lote 34, Vila Nova Canaã	31.927	R$ 450.088,27 (quatrocentos e cinquenta mil e oitenta e oito reais e vinte e sete centavos)	Serviço do Cartório do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	18 de abril de 2023.
Data de Vencimento	10 de junho de 2033.
Prazo Total:	84 (oitenta e quatro) meses.
Valor de Principal:	R$ 202.085,79 (duzentos e dois mil e oitenta e cinco reais e setenta e nove centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.45% a.m. 18.86% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de julho de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230418-03863*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

OUVIDORIA BARI SECURITIZADORA SA 0800 602 0777
ouvidoria@bariguisec.com.br

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

ANEXO II – FLUXO FINANCEIRO
TABELA DE PAGAMENTO DE JUROS E AMORTIZAÇÃO

Senior		
Datas	Juros	Amortização
15/07/2023	SIM	0,52%
15/08/2023	SIM	0,70%
15/09/2023	SIM	0,70%
15/10/2023	SIM	0,74%
15/11/2023	SIM	0,75%
15/12/2023	SIM	0,76%
15/01/2024	SIM	0,77%
15/02/2024	SIM	0,78%
15/03/2024	SIM	0,79%
15/04/2024	SIM	0,80%
15/05/2024	SIM	0,81%
15/06/2024	SIM	0,76%
15/07/2024	SIM	0,83%
15/08/2024	SIM	0,84%
15/09/2024	SIM	0,85%
15/10/2024	SIM	0,86%
15/11/2024	SIM	0,87%
15/12/2024	SIM	0,88%
15/01/2025	SIM	0,89%
15/02/2025	SIM	0,90%
15/03/2025	SIM	0,92%
15/04/2025	SIM	0,93%
15/05/2025	SIM	0,94%
15/06/2025	SIM	0,90%
15/07/2025	SIM	0,97%
15/08/2025	SIM	0,98%
15/09/2025	SIM	1,00%
15/10/2025	SIM	1,01%
15/11/2025	SIM	1,03%
15/12/2025	SIM	1,04%
15/01/2026	SIM	1,06%
15/02/2026	SIM	1,07%
15/03/2026	SIM	1,09%
15/04/2026	SIM	1,11%
15/05/2026	SIM	1,13%
15/06/2026	SIM	1,08%
15/07/2026	SIM	1,16%
15/08/2026	SIM	1,18%

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

15/09/2026	SIM	1,20%
15/10/2026	SIM	1,22%
15/11/2026	SIM	1,24%
15/12/2026	SIM	1,26%
15/01/2027	SIM	1,29%
15/02/2027	SIM	1,31%
15/03/2027	SIM	1,33%
15/04/2027	SIM	1,36%
15/05/2027	SIM	1,38%
15/06/2027	SIM	1,33%
15/07/2027	SIM	1,43%
15/08/2027	SIM	1,46%
15/09/2027	SIM	1,49%
15/10/2027	SIM	1,52%
15/11/2027	SIM	1,55%
15/12/2027	SIM	1,58%
15/01/2028	SIM	1,62%
15/02/2028	SIM	1,65%
15/03/2028	SIM	1,69%
15/04/2028	SIM	1,73%
15/05/2028	SIM	1,77%
15/06/2028	SIM	1,71%
15/07/2028	SIM	1,78%
15/08/2028	SIM	1,75%
15/09/2028	SIM	1,79%
15/10/2028	SIM	1,83%
15/11/2028	SIM	1,88%
15/12/2028	SIM	1,92%
15/01/2029	SIM	1,97%
15/02/2029	SIM	2,02%
15/03/2029	SIM	2,02%
15/04/2029	SIM	2,07%
15/05/2029	SIM	2,12%
15/06/2029	SIM	2,06%
15/07/2029	SIM	2,24%
15/08/2029	SIM	2,30%
15/09/2029	SIM	2,36%
15/10/2029	SIM	2,43%
15/11/2029	SIM	2,50%
15/12/2029	SIM	2,58%
15/01/2030	SIM	2,66%
15/02/2030	SIM	2,75%
15/03/2030	SIM	2,84%
15/04/2030	SIM	2,94%
15/05/2030	SIM	2,99%

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

15/06/2030	SIM	2,93%
15/07/2030	SIM	3,21%
15/08/2030	SIM	3,30%
15/09/2030	SIM	3,43%
15/10/2030	SIM	3,57%
15/11/2030	SIM	3,72%
15/12/2030	SIM	3,88%
15/01/2031	SIM	4,06%
15/02/2031	SIM	4,25%
15/03/2031	SIM	4,46%
15/04/2031	SIM	4,70%
15/05/2031	SIM	4,26%
15/06/2031	SIM	4,20%
15/07/2031	SIM	4,69%
15/08/2031	SIM	4,81%
15/09/2031	SIM	5,07%
15/10/2031	SIM	5,37%
15/11/2031	SIM	5,70%
15/12/2031	SIM	6,07%
15/01/2032	SIM	6,50%
15/02/2032	SIM	6,98%
15/03/2032	SIM	7,54%
15/04/2032	SIM	8,20%
15/05/2032	SIM	8,81%
15/06/2032	SIM	9,14%
15/07/2032	SIM	10,73%
15/08/2032	SIM	12,07%
15/09/2032	SIM	13,80%
15/10/2032	SIM	15,70%
15/11/2032	SIM	18,73%
15/12/2032	SIM	23,16%
15/01/2033	SIM	26,23%
15/02/2033	SIM	35,53%
15/03/2033	SIM	35,59%
15/04/2033	SIM	41,83%
15/05/2033	SIM	66,96%
15/06/2033	SIM	100,00%

Mezanino		
Datas	**Juros**	**Amortização**
15/07/2023	SIM	0,52%
15/08/2023	SIM	0,70%
15/09/2023	SIM	0,70%

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

15/10/2023	SIM	0,74%
15/11/2023	SIM	0,75%
15/12/2023	SIM	0,76%
15/01/2024	SIM	0,77%
15/02/2024	SIM	0,78%
15/03/2024	SIM	0,79%
15/04/2024	SIM	0,80%
15/05/2024	SIM	0,81%
15/06/2024	SIM	0,76%
15/07/2024	SIM	0,83%
15/08/2024	SIM	0,84%
15/09/2024	SIM	0,85%
15/10/2024	SIM	0,86%
15/11/2024	SIM	0,87%
15/12/2024	SIM	0,88%
15/01/2025	SIM	0,89%
15/02/2025	SIM	0,90%
15/03/2025	SIM	0,92%
15/04/2025	SIM	0,93%
15/05/2025	SIM	0,94%
15/06/2025	SIM	0,90%
15/07/2025	SIM	0,97%
15/08/2025	SIM	0,98%
15/09/2025	SIM	1,00%
15/10/2025	SIM	1,01%
15/11/2025	SIM	1,03%
15/12/2025	SIM	1,04%
15/01/2026	SIM	1,06%
15/02/2026	SIM	1,07%
15/03/2026	SIM	1,09%
15/04/2026	SIM	1,11%
15/05/2026	SIM	1,13%
15/06/2026	SIM	1,08%
15/07/2026	SIM	1,16%
15/08/2026	SIM	1,18%
15/09/2026	SIM	1,20%
15/10/2026	SIM	1,22%

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

15/11/2026	SIM	1,24%
15/12/2026	SIM	1,26%
15/01/2027	SIM	1,29%
15/02/2027	SIM	1,31%
15/03/2027	SIM	1,33%
15/04/2027	SIM	1,36%
15/05/2027	SIM	1,38%
15/06/2027	SIM	1,33%
15/07/2027	SIM	1,43%
15/08/2027	SIM	1,46%
15/09/2027	SIM	1,49%
15/10/2027	SIM	1,52%
15/11/2027	SIM	1,55%
15/12/2027	SIM	1,58%
15/01/2028	SIM	1,62%
15/02/2028	SIM	1,65%
15/03/2028	SIM	1,69%
15/04/2028	SIM	1,73%
15/05/2028	SIM	1,77%
15/06/2028	SIM	1,71%
15/07/2028	SIM	1,78%
15/08/2028	SIM	1,75%
15/09/2028	SIM	1,79%
15/10/2028	SIM	1,83%
15/11/2028	SIM	1,88%
15/12/2028	SIM	1,92%
15/01/2029	SIM	1,97%
15/02/2029	SIM	2,02%
15/03/2029	SIM	2,02%
15/04/2029	SIM	2,07%
15/05/2029	SIM	2,12%
15/06/2029	SIM	2,06%
15/07/2029	SIM	2,24%
15/08/2029	SIM	2,30%
15/09/2029	SIM	2,36%
15/10/2029	SIM	2,43%
15/11/2029	SIM	2,50%

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

15/12/2029	SIM	2,58%
15/01/2030	SIM	2,66%
15/02/2030	SIM	2,75%
15/03/2030	SIM	2,84%
15/04/2030	SIM	2,94%
15/05/2030	SIM	2,99%
15/06/2030	SIM	2,93%
15/07/2030	SIM	3,21%
15/08/2030	SIM	3,30%
15/09/2030	SIM	3,43%
15/10/2030	SIM	3,57%
15/11/2030	SIM	3,72%
15/12/2030	SIM	3,88%
15/01/2031	SIM	4,06%
15/02/2031	SIM	4,25%
15/03/2031	SIM	4,46%
15/04/2031	SIM	4,70%
15/05/2031	SIM	4,26%
15/06/2031	SIM	4,20%
15/07/2031	SIM	4,69%
15/08/2031	SIM	4,81%
15/09/2031	SIM	5,07%
15/10/2031	SIM	5,37%
15/11/2031	SIM	5,70%
15/12/2031	SIM	6,07%
15/01/2032	SIM	6,50%
15/02/2032	SIM	6,98%
15/03/2032	SIM	7,54%
15/04/2032	SIM	8,20%
15/05/2032	SIM	8,81%
15/06/2032	SIM	9,14%
15/07/2032	SIM	10,73%
15/08/2032	SIM	12,07%
15/09/2032	SIM	13,80%
15/10/2032	SIM	15,70%
15/11/2032	SIM	18,73%
15/12/2032	SIM	23,16%

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

15/01/2033	SIM	26,23%
15/02/2033	SIM	35,53%
15/03/2033	SIM	35,59%
15/04/2033	SIM	41,83%
15/05/2033	SIM	66,96%
15/06/2033	SIM	100,00%

Junior		
Datas	**Juros**	**Amortização**
15/07/2023	SIM	0,52%
15/08/2023	SIM	0,70%
15/09/2023	SIM	0,70%
15/10/2023	SIM	0,74%
15/11/2023	SIM	0,75%
15/12/2023	SIM	0,76%
15/01/2024	SIM	0,77%
15/02/2024	SIM	0,78%
15/03/2024	SIM	0,79%
15/04/2024	SIM	0,80%
15/05/2024	SIM	0,81%
15/06/2024	SIM	0,76%
15/07/2024	SIM	0,83%
15/08/2024	SIM	0,84%
15/09/2024	SIM	0,85%
15/10/2024	SIM	0,86%
15/11/2024	SIM	0,87%
15/12/2024	SIM	0,88%
15/01/2025	SIM	0,89%
15/02/2025	SIM	0,90%
15/03/2025	SIM	0,92%
15/04/2025	SIM	0,93%
15/05/2025	SIM	0,94%
15/06/2025	SIM	0,90%
15/07/2025	SIM	0,97%
15/08/2025	SIM	0,98%
15/09/2025	SIM	1,00%
15/10/2025	SIM	1,01%

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

15/11/2025	SIM	1,03%
15/12/2025	SIM	1,04%
15/01/2026	SIM	1,06%
15/02/2026	SIM	1,07%
15/03/2026	SIM	1,09%
15/04/2026	SIM	1,11%
15/05/2026	SIM	1,13%
15/06/2026	SIM	1,08%
15/07/2026	SIM	1,16%
15/08/2026	SIM	1,18%
15/09/2026	SIM	1,20%
15/10/2026	SIM	1,22%
15/11/2026	SIM	1,24%
15/12/2026	SIM	1,26%
15/01/2027	SIM	1,29%
15/02/2027	SIM	1,31%
15/03/2027	SIM	1,33%
15/04/2027	SIM	1,36%
15/05/2027	SIM	1,38%
15/06/2027	SIM	1,33%
15/07/2027	SIM	1,43%
15/08/2027	SIM	1,46%
15/09/2027	SIM	1,49%
15/10/2027	SIM	1,52%
15/11/2027	SIM	1,55%
15/12/2027	SIM	1,58%
15/01/2028	SIM	1,62%
15/02/2028	SIM	1,65%
15/03/2028	SIM	1,69%
15/04/2028	SIM	1,73%
15/05/2028	SIM	1,77%
15/06/2028	SIM	1,71%
15/07/2028	SIM	1,78%
15/08/2028	SIM	1,75%
15/09/2028	SIM	1,79%
15/10/2028	SIM	1,83%
15/11/2028	SIM	1,88%

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

15/12/2028	SIM	1,92%
15/01/2029	SIM	1,97%
15/02/2029	SIM	2,02%
15/03/2029	SIM	2,02%
15/04/2029	SIM	2,07%
15/05/2029	SIM	2,12%
15/06/2029	SIM	2,06%
15/07/2029	SIM	2,24%
15/08/2029	SIM	2,30%
15/09/2029	SIM	2,36%
15/10/2029	SIM	2,43%
15/11/2029	SIM	2,50%
15/12/2029	SIM	2,58%
15/01/2030	SIM	2,66%
15/02/2030	SIM	2,75%
15/03/2030	SIM	2,84%
15/04/2030	SIM	2,94%
15/05/2030	SIM	2,99%
15/06/2030	SIM	2,93%
15/07/2030	SIM	3,21%
15/08/2030	SIM	3,30%
15/09/2030	SIM	3,43%
15/10/2030	SIM	3,57%
15/11/2030	SIM	3,72%
15/12/2030	SIM	3,88%
15/01/2031	SIM	4,06%
15/02/2031	SIM	4,25%
15/03/2031	SIM	4,46%
15/04/2031	SIM	4,70%
15/05/2031	SIM	4,26%
15/06/2031	SIM	4,20%
15/07/2031	SIM	4,69%
15/08/2031	SIM	4,81%
15/09/2031	SIM	5,07%
15/10/2031	SIM	5,37%
15/11/2031	SIM	5,70%
15/12/2031	SIM	6,07%

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

15/01/2032	SIM	6,50%
15/02/2032	SIM	6,98%
15/03/2032	SIM	7,54%
15/04/2032	SIM	8,20%
15/05/2032	SIM	8,81%
15/06/2032	SIM	9,14%
15/07/2032	SIM	10,73%
15/08/2032	SIM	12,07%
15/09/2032	SIM	13,80%
15/10/2032	SIM	15,70%
15/11/2032	SIM	18,73%
15/12/2032	SIM	23,16%
15/01/2033	SIM	26,23%
15/02/2033	SIM	35,53%
15/03/2033	SIM	35,59%
15/04/2033	SIM	41,83%
15/05/2033	SIM	66,96%
15/06/2033	SIM	100,00%

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

ANEXO III - DECLARAÇÃO DA COMPANHIA SECURITIZADORA

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com sede na Rua Bandeira Paulista, nº 600, Conjunto 44, Sala 01, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04532-001, inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), na qualidade de Emissora da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da sua 28ª Emissão em 3 (três) Séries ("Emissão") **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que (i) verificou, em conjunto com a **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIARIOS S.A.**, sociedade por ações com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Sala 913 Parte, Botafogo, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62 ("Coordenador Líder"), a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão; e (ii) institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários e da Conta do Patrimônio Separado na forma da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor. A assinatura da presente declaração será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, [**DATA**].

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

ANEXO IV - FATORES DE RISCO

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem dentre outro, fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, que se relacionam tanto à Securitizadora, quanto aos Devedores, à Originadora, ao Cedente, e aos próprios CRI objetos desta Emissão.

Sendo assim, antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os Investidores deverão avaliar as informações contidas neste Termo e nos demais documentos da Oferta, e mais especialmente os fatores de risco descritos abaixo, para verificar se o investimento nesta Emissão atende sua situação financeira e objetivo de investimento.

Este Termo contém uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumida(s) pela Originadora, pelo Cedente e pela Securitizadora no âmbito da Oferta, sendo essencial e indispensável que os Investidores leiam e compreendam integralmente os termos e condições deste Termo.

Os riscos descritos abaixo não são exaustivos, sendo que outros riscos e incertezas ainda não conhecidos, ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissão.

Na ocorrência de qualquer uma das hipóteses abaixo, os CRI poderão ser inadimplidos ou ainda, serem pagos parcialmente.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

1. Fatores de Risco Relacionados ao Ambiente Macroeconômico

1.1. Ambiente Macroeconômico

O Governo Federal exerce influência significativa sobre a economia brasileira, intervindo nas condições políticas e econômicas, mais notadamente para controle da inflação, de preço, de capital, de setores de mercado, dentre outros. As medidas tomadas para controle da inflação incluem a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo por consequência, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas do Governo Federal, inclusive no que se refere a ajustes na taxa de juros, aumento de impostos e exclusão de benefícios fiscais, intervenção no mercado de câmbio e ações, para ajustar ou fixar o valor da moeda poderão desencadear um efeito desfavorável sobre a economia brasileira, e impactar nos ativos que lastreiam esta Emissão. E, como o pagamento dos Investidores está diretamente vinculado ao efetivo pagamento dos Créditos Imobiliários pelos Devedores, na hipótese de ocorrência desses eventos, poderá haver o aumento da inadimplência dos Créditos Imobiliários o que pode impactar no retorno de investimento esperado pelos Investidores.

1.2. A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira, bem como os negócios da Securitizadora e da Originadora, o que pode resultar em impacto negativo em relação aos CRI.

A moeda brasileira tem sofrido desvalorizações recorrentes com relação ao Dólar e outras moedas ao longo das últimas décadas. Em decorrência dessas significativas flutuações cambiárias, o Governo Federal já implementou diversos planos econômicos e utilizou políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. Assim, não se pode garantir que o Real não sofrerá mais

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

depreciação/desvalorização em relação ao Dólar, e do mesmo modo não se pode assegurar que a desvalorização ou a valorização do Real frente ao Dólar e a outras moedas não poderá pressionar a inflação, o que pode gerar efeito adverso nas atividades da Securitizadora e/ou da Originadora.

1.3. Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive da negociação dos CRI, bem como causar um impacto negativo nos resultados e condições financeira da Securitizadora e da Originadora.

O valor de mercado dos 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. 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 CRI. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, podem afetar 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 de emissão de companhias brasileiras, o que pode prejudicar o preço de mercado dos CRI.

1.4. Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada seja por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive da Originadora. Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá impactar no balanço de pagamentos, o que implicará na necessidade de captação de recursos pelo Governo Federal, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros, e eventual

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

desaceleração da economia americana podem trazer impactos negativos para a economia brasileira, e vir a afetar os patamares de taxas de juros elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

1.5. Alterações da Política Monetária

O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária – COPOM estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no país e as taxas de juros de curto prazo, sendo influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas. Assim, em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, consequentemente, os Devedores poderão ter diminuída sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

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

Historicamente, o Brasil experimentou altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais recentes destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, tiveram efeitos negativos 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.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído uma manutenção de 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 Securitizadora e, sobre os devedores dos financiamentos imobiliários, 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 Securitizadora e dos devedores dos financiamentos imobiliários.

Essas medidas também poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a Securitizadora, sobre os Devedores, 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 Securitizadora, dos Devedores.

1.7. Risco tributário.

A criação ou majoração de tributos, inclusive oriunda de reforma tributária, ou mudanças na interpretação ou na aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais, que venham a causar a necessidade de recolhimento de valores adicionais de tributos pela Securitizadora ou pelos Investidores, inclusive relacionados a fatos passados, podem impactar adversamente a rentabilidade final dos Investidores dos CRI. Neste sentido, a criação de qualquer tributo incidente sobre movimentação ou transmissão de valores e de créditos e direitos de natureza financeira poderá impactar negativamente cada uma das movimentações financeiras abrangidas pelo fluxo da estrutura de securitização e impactar negativamente os valores de amortização, remuneração ou recompra dos CRI.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

1.8. A guerra entre Ucrânia e a Federação Russa poderá afetar adversamente o cenário econômico brasileiro e, por consequência, o mercado de capitais do Brasil e o investimento nos CRI

Fatores relacionados à geopolítica internacional podem afetar adversamente a economia brasileira e, por consequência, o mercado de capitais brasileiro. Nesse sentido, o conflito envolvendo a Federação Russa e a Ucrânia, por exemplo, traz como risco uma nova alta nos preços do petróleo e do gás natural, ocorrendo simultaneamente a possível valorização do dólar, o que causaria ainda mais pressão inflacionária e poderia dificultar a retomada econômica brasileira.

Adicionalmente, o conflito impacta o fornecimento global de commodities agrícolas, de modo que, havendo reajuste para cima do preço dos grãos devido à alta procura, a demanda pela produção brasileira aumentaria, tendo em vista a alta capacidade de produção e a consequente possibilidade de negociar por valores mais competitivos. Dessa forma, aumentam-se as taxas de exportação e elevam-se os preços internos, o que gera ainda mais pressão inflacionária. Por fim, importante mencionar que parcela significativa do agronegócio brasileiro é altamente dependente de fertilizantes, cujo principais insumos para sua fabricação são importados, principalmente, da Federação Russa, bem como de dois de seus aliados (República da Bielorrússia e República Popular da China), dessa forma, a mudança na política de exportação desses produtos poderá impactar negativamente a economia brasileira e, por consequência, o mercado de capitais brasileiro. Frise-se que, diante da invasão perpetrada no dia 24 de fevereiro de 2022, afloram-se as animosidades não apenas entre os países diretamente envolvidos na celeuma, mas outras nações indiretamente interessadas na questão, trazendo um cenário de altíssima incerteza para a economia global.

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 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 Brasil, podendo, ainda, reduzir o interesse

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

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 e os Devedores, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores dos CRI.

1.9. Risco de ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior.

Os pagamentos dos Créditos Imobiliários estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos em virtude de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários que afetem o cumprimento das obrigações assumidas no Contrato de Cessão, exemplificativamente, terremotos, vendavais, enchentes, deslizamentos de terra, epidemias ou pandemias. Adicionalmente, o surto de doenças transmissíveis em todo o mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira, e qualquer surto de tais doenças no Brasil pode afetar diretamente as operações dos Devedores, seus negócios e o resultado de suas operações, podendo dar ensejo a resilição antecipada de contratos essenciais às atividades dos Devedores, em razão de força maior, por exemplo. Ademais, em virtude das condições incertas de mercado, dos Devedores pode ser incapaz de firmar novos contratos, ter seus contratos vigentes alterados ou mesmo ter que firmar novos contratos em condições menos vantajosas, o que pode afetar seus negócios, material e negativamente e consequentemente o pagamento dos Créditos Imobiliários devidos aos Investidores dos CRI.

1.10 Riscos relacionados à situação da economia global e brasileira poderão afetar a percepção de risco no Brasil e em outros países, especialmente nos mercados emergentes, o que poderá afetar negativamente a economia brasileira inclusive por meio de oscilações nos mercados de valores mobiliários, incluindo os CRI.

Os investidores internacionais consideram, geralmente, o Brasil como um mercado emergente. Historicamente, a ocorrência de fatos adversos em economias em desenvolvimento resultou na percepção de um maior risco pelos investidores do mundo, incluindo investidores dos Estados Unidos e de países europeus. Tais percepções em relação aos países de mercados emergentes afetam significativamente o Brasil, o mercado de capitais

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

brasileiro e a disponibilidade de crédito no Brasil, tanto de fontes de capital nacionais como internacionais, afetando a capacidade de pagamento dos Devedores e, consequentemente, podendo impactar negativamente os CRI.

Adicionalmente, a economia brasileira e o valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado do Brasil e de outros países, inclusive Estados Unidos, países da Europa e de economias emergentes. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso na economia brasileira e no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil.

O Brasil está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão pela Rússia em determinadas áreas do território ucraniano, dando início a uma crise militar e geopolítica com reflexos mundiais, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, que estão produzindo e/ou poderão produzir uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente a situação financeira da Emissora, Devedores, e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

2. Fatores de Risco Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária e à Securitizadora

2.1. Setor de Securitização Imobiliária

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no Brasil, criada pela Lei nº 9.514/97, conforme alterada pela Lei nº14.430/22, apresentando-se como uma operação mais complexa do que outras emissões de valores mobiliários, envolvendo estruturas jurídicas de segregação

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

dos riscos da Securitizadora. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado nem tampouco conhecido pelo Poder Judiciário, de forma que poderá ser interpretada pelas regras comuns do direito civil e não as de mercado de capitais, ocasionando decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização.

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de stress poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para dar efetiva eficácia do arcabouço contratual das operações de securitização.

Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35/01 podem comprometer o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

A Medida Provisória nº 2.158-35/01, ainda em vigor, estabelece no artigo 76 que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista e aos privilégios que lhes são atribuídos". Adicionalmente, em seu parágrafo único, 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". Sendo assim, não obstante ter sido constituído Patrimônio Separado com a instituição do Regime Fiduciário, sobre os Créditos Imobiliários, a Conta da Emissão, as Garantias, o Patrimônio Separado poderão vir a ser alcançado por credores fiscais, trabalhistas e/ou previdenciários da Securitizadora e ainda, em alguns casos, por credores trabalhistas e/ou previdenciários de pessoas físicas e/ou jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, tendo em vista possíveis implicações de responsabilidade solidária e/ou subsidiária

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

entre as empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico, o que poderá impactar na satisfação das obrigações dos CRI perante os Investidores, impactando na sua expectativa quanto ao retorno do investimento realizado.

2.2. Fatores de Risco Relacionados à Emissora

Conforme Formulário de Referência da Emissora, riscos a ela relacionados são os seguintes:

(i) risco da não realização da carteira de ativos: a Emissora é uma companhia securitizadora cujo objetivo é a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários além de outros títulos lastreados em recebíveis imobiliários, tendo como única fonte de recursos os recebíveis imobiliários decorrentes de contratos que lastreiam sua emissão. Sobre cada uma de suas emissões a Emissora constitui patrimônio separado utilizando-se exclusivamente dos recursos recebidos pelo pagamento dos contratos lastros para pagamento dos titulares dos CRI;

(ii) falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: ao longo do prazo de duração dos valores mobiliários de sua emissão, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos regime fiduciário e patrimônio separado em todos os valores mobiliários de sua emissão, eventuais contingências da Emissora, em especial, as de natureza fiscal, previdenciária e trabalhista, poderão afetar o pagamento dos respectivos valores mobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá impactar negativamente no retorno de investimento esperado pelos investidores;

(iii) originação de novos negócios ou redução da demanda pelos valores mobiliários de sua emissão: a Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e de securitização de direitos creditórios do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos CRI de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de CRI, tais como alterações na legislação tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição desses valores mobiliários venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada, afetando assim, as suas emissões;

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

(iv) manutenção do registro de Companhia Aberta: a Emissora possui registro de companhia aberta desde 29 de dezembro de 2009, tendo realizado sua primeira emissão de CRI em 15 de dezembro de 2013, e tendo aprovado a alteração do seu Estatuto Social em 11/04/2016 para inserir em seu objeto social a aquisição e securitização de direitos creditórios do agronegócio e a emissão e colocação de Certificados de Recebíveis do Agronegócio no mercado financeiro e de capitais, e a gestão e administração de carteiras de direitos creditórios do agronegócio, próprias ou de terceiros. A sua atuação como securitizadora desses valores mobiliários depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões, e

(v) a importância de uma equipe qualificada: a perda de membros da diretoria da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de seus produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade da Emissora de geração de resultado, afetando assim, as suas emissões.

2.3 Risco de crédito dos Devedores

Uma vez que os pagamentos devidos no âmbito dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pelos Devedores, dos Créditos Imobiliários, a capacidade de pagamento dos Devedores, conforme o caso, poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e consequentemente, os Investidores dos CRI. Todos os fatores de risco aplicáveis aos Devedores, e seus setores de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que estão inseridos são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, ao fluxo de pagamento dos CRI.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Adicionalmente, decisões desfavoráveis em processos nos quais Devedores são partes, que a obriguem a pagar determinadas quantias por elas devidas, poderão afetar negativamente a capacidade dos Devedores em honrar suas obrigações no âmbito da Oferta, afetando por consequência, o pagamento dos CRI.

A esse respeito, ressalta-se que, além das contingências trabalhistas e previdenciárias oriundas de disputas com os funcionários contratados diretamente, os Devedores, conforme o caso, podem contratar prestadores de serviços que tenham trabalhadores a eles vinculados. Embora esses trabalhadores não possuam vínculo empregatício com os Devedores, estes poderão ser responsabilizados por eventuais contingências de caráter trabalhista e previdenciário dos empregados das empresas prestadores de serviços, quando estas deixarem de cumprir com seus encargos sociais. Essa responsabilização poderá, da mesma forma, afetar adversamente o resultado financeiro dos Devedores, conforme o caso, o que poderá comprometer a capacidade destas de pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando por consequência, o pagamento dos CRI.

2.4. Os Créditos Imobiliários constituirão patrimônio separado da Securitizadora, de modo que o atraso ou a falta do recebimento destes pela Securitizadora, assim como a insolvência da Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI.

A Securitizadora é uma companhia Securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pelos Devedores, os Devedores não terão qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente com relação às obrigações assumidas na presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a Assembleia Especial venha a deliberar sobre tal liquidação ou nos termos previstos no presente Termo de Securitização.

A Assembleia Especial deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por uma nova companhia Securitizadora de créditos imobiliários, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira, sendo que as despesas referentes à transferência do Patrimônio Separado para outra companhia Securitizadora de créditos imobiliários deverão ser arcadas pelos Investidores dos CRI, conforme seja definido na Assembleia Especial.

Caso os Investidores dos CRI optem pela liquidação do Patrimônio Separado, este poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Securitizadora perante os Investidores dos CRI.

Consequentemente, os adquirentes dos CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois (i) poderá não ocorrer a quitação integral dos valores devidos; (ii) não há qualquer garantia de que existirão, no momento da liquidação do Patrimônio Separado, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

2.5. Os incentivos fiscais para aquisição de CRI

Mais recentemente, especificamente a partir de 2009, parcela relevante da nossa receita advém da venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários às pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de Imposto de Renda concedida pela Lei 12.024/2009, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo viesse a deixar de existir, a demanda de pessoas físicas por CRI provavelmente diminuiria, ou estas passariam a exigir uma

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderia ser reduzido.

2.6. Risco relacionado a clientes da Emissora

A Emissora é uma companhia securitizadora, constituída nos termos da Lei 9.514 e da Lei nº 14.430, com objeto exclusivo de aquisição de créditos imobiliários para posterior securitização destes por meio da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e posterior colocação, inclusive por terceiros contratados, dos CRI junto aos mercados financeiro e de capitais. Desta forma, seus clientes são os investidores que adquirem os CRI emitidos. Portanto, não vislumbramos riscos relacionados aos clientes da Emissora.

2.7. Regulamentação do mercado de CRI

A atividade que desenvolvemos está sujeita a regulamentação da CVM no que tange a ofertas públicas de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Eventuais alterações na regulamentação em vigor poderiam acarretar um aumento de custo nas operações de securitização e consequentemente limitar o crescimento e/ou reduzir a competitividade dos produtos da Emissora**.**

2.8. Atuação Negligente e Insuficiência de Patrimônio da Emissora

Nos termos do artigo 25 da Lei nº 14.430 foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos Investidores dos CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, com decisão transitada em julgado nesse sentido conforme o parágrafo único do artigo 28 da Lei nº 14.430. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos Investidores dos CRI, sendo que

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Investidores dos CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Investidores dos CRI. O patrimônio líquido da Emissora, em 31 de março de 2023, é de R$ 238.000,00 (duzentos e trinta e oito mil reais), ou seja, é inferior ao Valor Total da Emissão, e não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 25 da Lei nº 14.430.

3. Fatores Relativos à Operação, aos Créditos Imobiliários e a Oferta

3.1. Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI

Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Securitizadora contra os Devedores, correspondentes aos saldos dos Contratos Imobiliários, que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Investidores não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Investidores dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento dos Créditos Imobiliários a serem pagos pelos Devedores nos termos dos Contratos Imobiliários. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos Devedores, como aqueles descritos no item 1.1 acima, poderão afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela Securitizadora, comprometendo negativamente o pagamento dos Investidores. Os Investidores devem se atentar aos riscos relacionados a capacidade de crédito do Cedente e dos Devedores, que não foi objeto de análise independente nesta Oferta, bem como aos Critérios de Elegibilidade dos Créditos Imobiliários que não abrangem a avaliação do risco de crédito dos Devedores e devedores fiduciários, considerando em especial as informações relacionadas aos Contratos em Atraso, que podem impactar no recebimento do fluxo esperado pelo seu investimento.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

3.2. Risco Relacionado aos critérios adotados pela Originadora para a Concessão dos Créditos Imobiliários e para a aquisição dos Créditos Imobiliários originados pelo Cedente

Não fez parte da análise jurídica desta Oferta a avaliação dos critérios adotados pela Originadora para a concessão dos Créditos Imobiliários, não tendo sido objeto de análise especifica para Oferta a condição de crédito dos Devedores e/ou dos garantidores dos Imóveis, nem tampouco para a aquisição dos Créditos Imobiliários pelo Cedente de forma que a Securitizadora e o Agente Fiduciário não têm como assegurar que não existem questões na originação que possam impactar em riscos de fraudes, erros e/ou falhas no processo de análise dos Devedores e/ou dos garantidores titulares dos Imóveis e/ou na constituição dos Créditos Imobiliários, sendo que tais situações podem vir a ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, a perda da Alienação Fiduciária dos Imóveis, a contestação por terceiros e/ou pelos próprios Devedores e/ou garantidores da regular constituição dos Créditos Imobiliários e das Garantias o que pode vir a acarretar em prejuízos aos Titulares dos CRI e ao Patrimônio Separado.
Ao longo do pagamento da dívida poderão ocorrer eventos relacionados aos Imóveis, tais como a edição de novas leis, portarias ou regulamentos, que acarretem a limitação de utilização do uso dos Imóveis, alteração das regras de zoneamento ou, ainda, que a área onde se localizam os Imóveis seja declarada de utilidade pública, seja objeto de tombamento ou mesmo desapropriada, parcial ou total, sendo que todos estes eventos poderão afetar adversamente os Créditos Imobiliários, como também as garantias e, assim, poderão vir a prejudicar a capacidade de pagamento dos Devedores. Se ocorrer inadimplência na Carteira essa incapacidade de pagamento pelos Devedores, os Investidores poderão sofrer consequente atraso ou não pagamento dos CRI.

3.3. Riscos Relacionados à dinâmica dos Créditos Imobiliários

Ao longo do prazo dos CRI, os Devedores podem ter sua capacidade de pagamento diminuída em função de diversos fatores externos tais como, o desemprego, o aumento de pessoas que dependam de sua renda e o aumento da inflação, pandemias, dentre outros. Como consequência desses fatores, no decorrer do tempo há uma predisposição ao inadimplemento, transferência das carteiras para instituições bancárias com taxas mais atrativas e/ou renegociações dos Contratos Imobiliários, o que por consequência aumenta o risco de não pagamento, modificação das condições

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

contratuais para evitar um pré-pagamento ou não pagamento dos Contratos Imobiliários ou ainda, o pré-pagamento dos Contratos Imobiliários, o que vai afetar a rentabilidade esperada pelos Investidores com o investimento em CRI. . Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Securitizadora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos titulares dos CRI, não existindo nenhuma coobrigação da Emissora em relação à Oferta.

3.4. Pagamento Antecipado dos Créditos Imobiliários

Conforme estabelecido nos Contratos Imobiliários, os Devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários. Nesta hipótese, - *e também em outros casos como por exemplo, de transferência dos Contratos Imobiliários para outras instituições por taxas de juros mais atrativas -,* juros acrescidos às parcelas serão proporcionalmente abatidos, levando-se em conta o período entre a data de vencimento e a data do pagamento antecipado. Este evento poderá afetar, total ou parcialmente, o cronograma de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como diminuir a rentabilidade futura esperada pelos Investidores, frustrando sua expectativa de rentabilidade e/ou podendo inclusive vir a incorrer em prejuízo. O que poderá vir a ser agravado em virtude dos custos iniciais da Oferta indicadas no anexo deste Termo de Securitização considerando o volume de recebíveis dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, em face ao Valor Total da Emissão. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Securitizadora, irão dispor de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Investidores.

3.5. Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários

Conforme estabelecido nos Contratos Imobiliários, poderá ser decretado o vencimento antecipado da dívida, de acordo com os casos ali determinados, hipótese em que os Devedores deverão pagar o saldo devedor de sua dívida, acrescido da multa prevista nos respectivos Contratos Imobiliários. Este evento poderá afetar, total ou parcialmente, o cronograma de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como diminuir a rentabilidade futura esperada pelos Investidores.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

3.6. Desapropriação total ou parcial dos Imóveis

Em caso de desapropriação, total ou parcial, dos Imóveis que constituem a garantia da presente Emissão, considerando que a proprietária fiduciária dos Imóveis por ocasião da cessão dos Créditos Imobiliários é a Securitizadora, espera-se que ela receba diretamente do poder público a indenização, imputando-a na solução da dívida e colocando o saldo devedor da indenização, se houver, à disposição dos Devedores. Ocorre que, considerando-se que a aquisição dos Créditos Imobiliários se operou via transferência das CCI para a Securitizadora via B3 não constando, portanto, o nome da Securitizadora como titular da garantia nas respectivas matrículas imobiliárias, o Poder Público pode vir a pagar referida indenização diretamente ao Cedente, que por sua vez, pode não repassá-la à Securitizadora. Desta forma, sem o recebimento da indenização a Securitizadora não irá dispor de recursos para pagamento dos Investidores. Outra situação que se apresenta como risco do negócio, é que a indenização paga pode ser de valor menor do que o valor necessário para satisfação do fluxo dos CRI, e/ou ainda, ser objeto de discussão com o poder expropriante. Por outro lado, se a indenização recebida for inferior ao valor da dívida, a Securitizadora poderá cobrar dos Devedores a diferença correspondente. Nesta situação, caso os Devedores não tenham recursos para o pagamento desta diferença, poderá faltar
recursos para pagamento dos CRI, de forma que os Investidores poderão vir a não receber o retorno do investimento realizado.

3.7. Desvalorização do valor de mercado dos Imóveis

O valor de mercado dos Imóveis pode variar em função da alteração da infraestrutura da vizinhança, de atos de autoridade governamentais e/ou de fatores econômicos. Há fatores externos que podem impactar em uma desvalorização do bem como, por exemplo, a instalação de favelas, de estação de esgoto, obras da Prefeitura, lixões ou comércios que desvalorizem a vizinhança. Ocorrida uma situação de desvalorização dos Imóveis, no caso de retomada, o valor a ser recuperado na revenda dos Imóveis para pagamentos dos CRI poderá vir a ser inferior a dívida, e faltar recursos ou ainda, os recursos obtidos não serem suficientes para a integral satisfação do fluxo dos CRI.

3.8. Retomada dos Imóveis

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Os Contratos Imobiliários estabelecem que em caso de inadimplência dos Devedores será executada a garantia fiduciária constituída originalmente em benefício da Originadora, que nos termos da lei vigente, por ocasião da cessão dos créditos para o Cedente e após, para a Securitizadora, que em decorrência da cessão adquiriu o direito à referida garantia, observado que há o risco de, na data de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, ainda não ter sido efetivado o registro das Alienações Fiduciárias na Data da Emissão, o que pode vir a impactar da efetividade/exequibilidade da garantia. É importante observar ainda que, o valor de avaliação dos Imóveis para fins de execução, não serão atualizados ao longo da Emissão, de forma que, se porventura houver alguma execução de garantia, o valor do Imóvel tenha se depreciado ao longo do tempo e não represente mais o valor expectativo inicial, impactando, pois, no resultado financeiro para o Investidor. Ainda a respeito do procedimento de execução em si, é importante indicar que, ainda que extrajudicial não tem prazo determinado para ser concluída, nem tampouco garantia de satisfação do crédito esperado. Algumas intervenções podem dificultar, e até mesmo impedir, a eficácia da execução da garantia, e do retorno esperado do crédito, tais como dificuldade de intimação dos Devedores, propositura de ação judicial com pedido de suspensão da execução ou até mesmo de decretação de nulidade do procedimento, também os débitos de IPTU e condomínio, dentre outros. Deste modo, a retomada efetiva dos Imóveis, para que gere recursos financeiros para pagamento dos CRI demanda tempo que não pode ser estimado, e custos a serem suportados pelos próprios Investidores em função dos ônus relacionados à retomada dos Imóveis como, por exemplo, os custos com advogados, procedimentos de publicação de editais, custos extrajudiciais e judiciais para propositura e/ou defesa e acompanhamento das demandas. Outro ponto a ser considerado é que, mesmo que efetivada a execução extrajudicial da garantia, a revenda dos Imóveis para recomposição dos CRI pode ficar prejudicada e/ou impossibilitada em razão da ocupação dos Imóveis pelos Devedores ou terceiros, o que precisará ser resolvido mediante outra ação judicial, de ação de reintegração de posse, medida esta que a lei autoriza a concessão de liminar para desocupação dos Imóveis em 60 dias, mas que na prática não tem prazo definido para ser concedida nem sequer cumprida. Com a demora para retomada dos Imóveis, a Carteira de Créditos Imobiliários poderá ficar descoberta por um período, ou até mesmo, não vir a ser adimplida suficientemente com a execução da garantia, o que trará consequências adversas ao pagamento dos CRI aos Investidores.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

3.9. Risco de Auditoria Legal com Escopo Restrito

A auditoria jurídica dos Créditos Imobiliários foi realizada por assessor legal externo contratado, com escopo restrito à análise de 5 (cinco) Contratos Imobiliários, denominados "Contratos Analisados", das matrículas imobiliárias correspondentes aos contratos analisados, e das certidões de Imposto Predial Territorial relacionadas aos Imóveis correspondentes aos Contratos Analisados, envolvendo apenas os documentos disponibilizados pelo Cedente. Também foi objeto de análise a formalização dos Contratos de Cessão de Créditos e a legitimidade de representação das partes para a celebração da Documentação da Oferta, sendo certo que a referida auditoria será concluída posteriormente à liquidação dos CRI, como Condição Precedente Liberação para a liberação dos recursos ao Cedente. Desta forma, é possível que os Imóveis, os Créditos Imobiliários, os Devedores, o Cedente, a Originadora, e/ou as garantias fiduciárias possuam pendências que não tenham sido identificadas na presente data, ou que foram objeto de declaração incorreta e/ou inverídica por uma das partes dos Documentos da Oferta, e que possam impactar negativamente na expectativa de investimento/retorno dos investidores dos CRI.

Ademais, em razão do escopo restrito, tal auditoria jurídica não apresentará juízo de valor em relação à análise de crédito dos Devedores e/ou dos garantidores dos Imóveis, e/ou do Cedente, sendo possível que os Imóveis, os Créditos Imobiliários, os Devedores, os garantidores titulares dos Imóveis, o Cedente, a Originadora, e/ou as Garantias possuam pendências que não tenham sido identificadas no momento da Emissão e/ou da emissão da opinião legal do assessor legal, ou que foram objeto de declaração incorreta e/ou inverídica por uma das partes dos Documentos da Oferta, e que possam vir a ser questionados e gerar eventual contingência ao Patrimônio Separado, sejam por eventual questionamento de originação que resulte na caracterização de fraude contra credores e/ou à execução, desconstituição de personalidade jurídica, dentre outras situações que podem vir a impactar diretamente nos Contratos Imobiliários, e por consequência, nos Créditos Imobiliários e nas garantias fiduciárias a eles atreladas, o que por consequência, irá impactar negativamente nos CRI. Da auditoria jurídica realizada até a Data da Emissão nos Contratos Analisados, é importante destacar os seguintes apontamentos jurídicos preliminares mais relevantes:

1) Pendências de registro da alienação fiduciária e averbação da CCI:

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

23D01031546	Elton Luiz de Carvalho	Avenida Ivan Loureiro (Avenida São Marcos)	S/N, Apartamento 1002, Edifício Terrazo Atlântico, Lote C5, Área Rio Anil, Ponta D'Areia Área Rio Anil, Ponta D'Areia

3.10 Risco de não constituição das Alienações Fiduciárias

Na presente data, restam pendentes de registro 1 (uma) das Alienações Fiduciárias outorgadas nos termos dos Contratos Imobiliários, de forma que não se encontram devidamente constituídas e exequíveis, na medida em que não foram devidamente registradas nas matrículas dos Imóveis, perante os cartórios de registro de imóveis competentes, de forma que existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias, ou, de impossibilidade da completa constituição das referidas garantias. Assim, tais fatos podem acarretar no inadimplemento deste Contrato Imobiliário e consequentemente impactar na expectativa de garantia dos Investidores nesta Oferta, e consequente excussão da referida garantia caso as condições acima não sejam implementadas. Conforme estrutura da Oferta, a não comprovação do registro das garantias que estão pendentes pode ocasionar a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários.

3.11 Risco de não averbação das CCI nas matrículas dos Imóveis

Na presente data, a totalidade das CCI não se encontra devidamente averbada nas matrículas dos Imóveis, perante os cartórios de registro de imóveis competentes, de forma que existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias, ou, de impossibilidade da averbação das CCI nas referidas matrículas. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão dos Créditos Imobiliários e/ou da Alienação Fiduciária pela Securitizadora caso as condições acima não sejam implementadas. Conforme estrutura da Oferta, a não comprovação do registro das CCIs que estão pendentes pode ocasionar a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários.

3.12 Risco do Quórum de deliberação em Assembleia Especial

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

As deliberações a serem tomadas em Assembleia Especial dos investidores são aprovadas por quóruns qualificados de investidores. Os investidores que detenham pequena quantidade de CRI, ainda que discordem de qualquer deliberação a ser votada em Assembleia Especial, serão atingidos pelas decisões tomadas por Investidores representando a maioria ou outros quóruns qualificados dos CRI, nos termos do Termo de Securitização. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do investidor em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses.

3.13. Possibilidade de os Créditos Imobiliários serem alcançados por obrigações da Originadora ou de terceiros

A auditoria jurídica realizada no âmbito desta Emissão não contemplou a análise do risco de crédito dos Devedores e dos garantidores dos Imóveis, não tendo sido verificadas as certidões dos distribuidores para a verificação da existência de ações judiciais que possam impactar nos Créditos Imobiliários. Há ainda, a possibilidade de os Créditos Imobiliários que servem de lastro para a Emissão e/ou os Imóveis virem a ser alcançados por obrigações da Originadora e/ou de terceiros no que se refere a eventual questionamento de que a cessão de créditos tenha sido realizada em fraude à execução e/ou fraude a credores, ou ainda em razão de usucapião, o que pode não ter sido previsto na auditoria dos Créditos Imobiliários, da Originadora e/ou dos antecessores, o que deverá ser apurado em ação judicial própria. Igualmente, para o caso de falência e/ou de recuperação judicial no qual, segundo a legislação específica, artigo 99, II, da Lei 11.101/05, há risco de questionamento no período definido por lei como "período suspeito", fixado pelo juiz na sentença de decretação da falência, que pode retroagir por 90 (noventa) dias contados do pedido de falência, de recuperação judicial, ou do primeiro protesto por falta de pagamento. Qualquer dos eventos indicados acima pode implicar em efeito material adverso aos Investidores dos CRI.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

3.15. Riscos relacionados ao descasamento do Lastro e do Saldo Devedor dos CRI

Em função dos riscos direcionados nos itens acima, tais como retomada dos imóveis, inadimplência, renegociação dos Contratos, antecipações de pagamento, além da situação do item 4.4. abaixo, dentre outras, há risco de descasamento dos Créditos Imobiliários com o Saldo Devedor dos CRI o que impactará na expectativa de retorno de investimento do Investidor.

3.16. Classificação de Risco

A Emissão não conta com nota de classificação de risco emitida por agência competente para tanto, conforme o presente Termo, não havendo, portanto, definição de nota mínima a ser observada ao longo da vigência dos CRI para mensurar a qualidade deste investimento.

3.17. Risco de Insuficiência do Fundo de Reserva

Para fins de garantia a adimplência dos CRI, foi determinada a composição de um Fundo de Reserva, conforme Cláusula 2.2. do Termo. No entanto, ao longo da Oferta os recursos deste Fundo de Reserva podem não ser suficientes para cumprir com a sua destinação, sendo que a sua recomposição poderá afetar a rentabilidade financeira esperada pelos Investidores dos CRI Júnior.

3.18 Impacto na rentabilidade das Séries com subordinação – Mezanino e Júnior

Os CRI da Série Júnior são subordinados ao pagamento dos CRI da Série Sênior e da Série Mezanino e os CRI da Série Mezanino são subordinados aos CRI da Série Sênior de forma que carregam os riscos relacionados à eventuais inadimplementos dos Créditos Imobiliários bem como da necessidade de recomposição de recursos no Fundo de Reserva, assim os Investidores dessas Séries têm maior risco em relação ao retorno financeiro esperado do seu investimento, além do risco de congelamento do pagamento dessas Séries ante o não alcance do índice de garantia previsto no Termo de Securitização.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

3.19 Risco relacionado ao pagamento das despesas do Patrimônio Separado.

Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº14.430/22, caso, a qualquer momento, não tenham Créditos Imobiliários e/ou recursos do Fundo de Reserva depositados na Conta Centralizadora em montante suficiente para adimplir com todas as despesas do Patrimônio Separado, este poderá esgotar-se e, neste caso, será necessário que os Titulares dos CRI aportem recursos no Patrimônio Separado para adimplir com as despesas, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, podendo a Emissora, inclusive, utilizar os recursos levantados na excussão e/ou execução de garantias para pagamento destas despesas prioritariamente ao pagamento de amortização e remuneração dos CRI, afetando, assim, adversamente os interesses dos Titulares de CRI. Ademais, caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta Centralizadora, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas, além de a Emissora poder vir a renunciar a prestação de serviços de administração do Patrimônio Separado.

3.20 Pagamento Condicionado e Descontinuidade

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação das garantias dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e das suas garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

3.21 Risco relativo à possibilidade de fungibilidade caso os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários sejam depositados em outra conta que não seja a Conta do Patrimônio Separado

Em seu curso normal, o recebimento do fluxo de caixa dos Créditos Imobiliários fluirá para a Conta do Patrimônio Separado. Entretanto, poderá ocorrer que algum pagamento seja realizado em outra conta da Emissora, que não a Conta do Patrimônio Separado, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, ou seja, o risco de que os pagamentos relacionados aos Créditos Imobiliários sejam desviados por algum motivo como, por exemplo, a falência da Emissora. O pagamento dos Créditos Imobiliários em outra conta que não a conta do Patrimônio Separado poderá acarretar atraso no pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI. Ademais, caso ocorra um desvio no pagamento dos Créditos Imobiliários, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados e não receber a integralidade dos Créditos Imobiliários.

3.23 Risco de não implementação das Condições Precedentes

Não há como garantir que as Condições Precedentes serão implementadas na forma e nas condições previstas, o que poderá impactar negativamente no investimento realizado pelos Investidores.

3.24 Risco da Distribuição Parcial e de não colocação do Montante Mínimo da Oferta

A Oferta será cancelada caso não sejam subscritos CRI em quantidade equivalente ao Montante Mínimo da Oferta. Na ocorrência desta hipótese, o Escriturador deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções dos CRI integralizados. Em caso de cancelamento da Oferta, todas as intenções de investimentos serão automaticamente canceladas e a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de CRI distribuídos será equivalente ao Montante Mínimo da Oferta, ou seja, existirão menos CRI em negociação no mercado secundário, ocasião em que a liquidez dos CRI será reduzida.

3.25 Risco da existência de credores privilegiados

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, disciplina que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação". Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

3.27. Riscos Relacionados à operacionalização dos pagamentos dos CRI.

O pagamento aos Investidores dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado. Assim, para a operacionalização do pagamento aos Investidores dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Investidores dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos Investidores,

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial pelos Investidores dos CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para buscar reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

3.28. A Securitizadora, a Cedente e/ou os Devedores estão sujeitas à falência, recuperação judicial ou extrajudicial.

A Securitizadora, a Cedente e/ou os Devedores estão sujeitas a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Securitizadora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações assumidas junto aos Investidores dos CRI.

3.29. Insuficiência de Recursos no Momento da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI e da amortização dos CRI

Na Data de Pagamento dos CRI e/ou da amortização dos CRI, o Patrimônio Separado poderá não dispor de recursos para pagamento dos Investidores do CRI em razão de, por exemplo, o pagamento dos Créditos Imobiliários ainda não ser exigíveis dos Devedores. Nessa hipótese, o pagamento dos Investidores dos CRI ficaria condicionado (i) ao vencimento dos Créditos Imobiliários e ao pagamento pelos Devedores; (ii) à venda dos Créditos Imobiliários a terceiros, com risco de deságio que poderia comprometer a rentabilidade do Fundo; ou (iii) ao resgate dos CRI por meio de dação em pagamento em Créditos Imobiliários ou Imóveis. Em qualquer das três situações, os Investidores dos CRI poderiam sofrer prejuízos patrimoniais.

3.30. Risco de insuficiência de recursos do Fundo de Reserva

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Caso os recursos existentes no Fundo de Reserva para pagamento das Despesas sejam insuficientes, tais Despesas deverão ser arcadas pela Emissora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado e reembolsados pelos Investidores dos CRI, o que poderá causar prejuízos patrimoniais aos Investidores dos CRI.

3.31. Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. A Securitizadora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e do artigo 29, inciso II, da Lei nº 14.430, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Investidores dos CRI.

A não realização ou realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Securitizadora ou do Agente Fiduciário, conforme o caso, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários ou em caso de perda dos documentos que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários, a capacidade de satisfação do crédito pode ser impactada, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

3.32. Riscos decorrentes dos critérios adotados para a concessão do crédito.

A concessão do crédito aos Devedores foi baseada exclusivamente na análise da situação comercial, econômica e financeira dos Devedores, bem como na análise dos documentos que formalizam o crédito a ser concedido. O pagamento dos Créditos Imobiliários está sujeito aos riscos normalmente associados à análise de risco e capacidade de pagamento dos Devedores. Portanto, impactos adversos na sua situação econômica ou financeira poderão impactar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o pagamento devido aos Investidores dos CRI.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

3.33. Restrição de negociação.

Os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas no inciso III do artigo 86 da Resolução 160, de modo que sua revenda somente poderá ser destinada:(ao público investidor em geral após decorrido 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta. 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 prazo da Emissão. Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

3.34. 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 por meio 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 CRI, em situações de *stress*, poderá haver perdas financeiras por parte dos Investidores dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

3.35. Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários

Problemas na originação e na formalização dos Créditos Imobiliários podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, causando prejuízos aos Investidores dos CRI.

3.36. Riscos de Formalização do Lastro da Emissão

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Falhas na constituição ou formalização do Contrato de Cessão e das CCI, bem como a impossibilidade de execução específica de referidos títulos e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, causando prejuízos aos Investidores dos CRI.

3.37. Os dados históricos de adimplência dos Devedores podem não se repetir durante a vigência dos CRI

O desempenho passado não é necessariamente um indicativo de desempenho futuro, e tais diferenças podem ser relevantes, tendo em vista a possibilidade de alteração das condições atuais relacionadas a conjuntura econômica, dificuldades técnicas nas suas atividades, alterações nos seus negócios, alterações nos preços do mercado agrícola, nos custos estimados do orçamento e demanda do mercado, e nas preferências e situação financeira de seus clientes, acontecimentos políticos, econômicos e sociais no Brasil e no exterior, o que poderá afetar a capacidade financeira e produtiva dos Devedores e, consequentemente, impactar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

3.37. Riscos decorrentes dos critérios adotados para concessão do crédito

O pagamento dos CRI está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos, incluindo, mas não se limitando, a deficiências na análise de risco de crédito dos Devedores, aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pelos Devedores e que possam afetar o seu respectivo fluxo de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pelos Devedores.

Nesse sentido, os Investidores Profissionais interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Securitizadora, suas atividades e situação financeira, tendo em vista que (i) não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, e (ii) as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM nem à análise prévia da ANBIMA.

3.38. O resgate antecipado dos CRI podem gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI.

Haverá o resgate antecipado dos CRI na ocorrência na hipótese de a Cedente realizar a Recompra Compulsória ou não acordo entre a Emissora, a Cedente e os Investidores dos CRI sobre a Taxa Substitutiva.

Caso ocorra o resgate antecipado dos CRI, em qualquer uma das hipóteses descritas acima, os Investidores dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual tributação em decorrência da redução do prazo de aplicação dos recursos investidos. A inadimplência da Cedente poderá resultar na inexistência de recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Securitizadora proceda ao pagamento integral dos valores devidos em caso de resgate antecipado dos CRI.

3.39. Ausência de coobrigação da Securitizadora.

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Investidores dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Investidores dos CRI dos montantes devidos conforme este Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos Devedores, conforme o caso, como aqueles descritos nesta seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Investidores dos CRI.

Os CRI são títulos lastreados pelos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contrato Imobiliários. Ao avaliarem os riscos inerentes à operação, os Investidores Profissionais devem atentar para a capacidade dos Devedores de honrarem suas obrigações de pagamento no âmbito da Emissão.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Em caso de inadimplência, a Securitizadora excutirá/executará as Garantias, e caso elas não sejam suficientes para pagamento de todas as obrigações decorrentes do Contrato de Cessão, a Emissora não disporá de recursos próprios para honrar o pagamento do CRI.

3.40. Patrimônio líquido insuficiente da Securitizadora.

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer créditos imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430, cujos patrimônios são administrados separadamente.

O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos imobiliários e suas garantias.

Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento, à Securitizadora, dos créditos imobiliários por parte dos devedores ou coobrigados, poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações assumidas junto aos Investidores dos CRI, tendo em vista, inclusive, o fato de que, nas operações de que participa, o patrimônio da Securitizadora não responde, de acordo com os respectivos termos de securitização, pela solvência dos devedores ou coobrigados.

Portanto, a responsabilidade da Securitizadora se limita ao que dispõe o parágrafo único do artigo 28, da Lei nº 14.430, em que se estipula que a totalidade do patrimônio da Securitizadora (e não o patrimônio separado) responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado, com decisão transitada em julgado nesse sentido.

O patrimônio líquido da Securitizadora pode ser inferior ao valor total da Emissão, e não há garantias de que a Securitizadora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 28 da Lei nº 14.430.

4. RISCOS RELATIVOS AOS CONTRATOS IMOBILIÁRIOS

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

4.1. Riscos de Formalização (ou a Má Formalização) dos Contratos Imobiliários da Emissão

Falhas na constituição ou formalização (ou má formalização) do Contrato de Cessão e das CCI, bem como a impossibilidade de execução específica de referidos títulos e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, causando prejuízos aos Investidores dos CRI.

4.2. Seguro dos Contratos Imobiliários é Parcial

O seguro dos Contratos Imobiliários é parcial e não garante todos os valores dos Contratos Imobiliários e consequentemente dos CRI, podendo resultar em prejuízos para o pagamento dos CRI.

4.3. Risco relacionado ao escopo limitado da auditoria dos Créditos Imobiliários

Na estruturação da Emissão, a auditoria jurídica dos Créditos Imobiliários conduzida por escritório especializado foi realizada com escopo limitado quanto a totalidade dos Créditos Imobiliários

A não realização de um procedimento mais amplo de auditoria pode gerar impactos adversos para o investidor, uma vez que o escopo restrito da auditoria jurídica poderá não revelar potenciais contingências dos Créditos Imobiliários que poderiam, eventualmente, trazer prejuízos aos Investidores dos CRI, na medida em que poderiam indicar um risco maior no investimento ou mesmo desestimular o investimento nos CRI.

4.4. Risco da eventual existência de passivos fiscais, incluindo IPTU, nos imóveis objetos de garantias dos Créditos Imobiliários

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Fora realizada a auditoria restrita dos imóveis que são garantias dos Créditos Imobiliários. Desta forma, o escopo restrito da auditoria jurídica poderá não revelar potências contingências fiscais em referidos imóveis, incluindo, mas não se limitando a débitos relativos a IPTU. A presente e/ou futura existência de eventuais débitos fiscais (incluindo o IPTU) pode ocasionar uma perda de valor patrimonial do imóvel em eventual processo de excussão de garantia dos Créditos Imobiliários (deterioração de garantias), o que por sua vez poderá impactar em perdas de rentabilidade e/ou no horizonte de investimentos dos CRI.

5. FATORES RELATIVOS À EMISSÃO DE CRI

5.1. Riscos Gerais

Os riscos a que estão sujeitos os Investidores dos CRI variam significativamente, e incluem, sem limitação, os riscos que afetem negativamente os negócios da Cedente e/ou dos Devedores, alterações em políticas de concessão de crédito que podem afetar atividades, o faturamento, a reputação e/ou despesas das dos Devedores, e, consequentemente, a sua condição econômico-financeira e capacidade de pagamento. Crises econômicas também podem afetar o setor de atuação dos Devedores. Adicionalmente, falhas na constituição ou na formalização do lastro da Emissão também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

5.2. Alterações da Legislação Tributária

Alterações na legislação tributária aplicável aos CRI ou na interpretação das normas tributárias podem afetar o rendimento dos CRI ou a decisão de investir em CRI. Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas residentes no país estão, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04, isentos do IRRF e do Imposto de Renda na declaração de ajuste anual de pessoas físicas (Declaração do Imposto de Renda da Pessoa Física – DIRPF), isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo tal como quase ocorreu na proposta da Medida Provisória 694, de 2015 que apresentou na redação que foi levada à votação na última sessão de 2015 com previsão de alteração da política de isenção de imposto

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

de renda para aplicação em CRI por pessoa física. Além disso, não há uniformidade na interpretação quanto à tributação aplicável sobre os ganhos decorrentes da alienação dos CRI no mercado secundário. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando e/ou elevando as alíquotas do imposto de renda, e/ou de demais tributos incidentes e/ou que venham incidir sobre os CRI, ou que afetem direta ou indiretamente os Investidores em CRI, e ainda mudanças na interpretação e/ou aplicação da legislação tributária, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para os Investidores e ainda a venda do ativo no mercado secundário.

5.3. Baixa Liquidez no Mercado Secundário

O mercado secundário de certificados de recebíveis do imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI de alta liquidez que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso decidam pelo desinvestimento. 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 prazo da Emissão. Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

5.4 *Risco em função da ausência de análise prévia pela CVM e pela ANBIMA*

A Oferta foi registrada por meio do rito automático previsto na Resolução CVM 160, de modo que os seus documentos não foram objeto de análise prévia por parte da CVM ou da ANBIMA. Os Investidores interessados em investir nos CRI da Oferta devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Emissora.

5.5. Modificação dos Contratos Imobiliários

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

A baixa de juros do mercado financeiro imobiliário atual pode vir a ocasionar demanda dos Devedores pela revisão da taxa de juros dos seus Contratos Imobiliários, o que poderá vir a impactar na remuneração alvo dos Investidores, seja em decorrência da amortização extraordinária de Créditos Imobiliários em decorrência de não se lograr êxito em eventual renegociação da taxa com os Devedores que assim pleitearem, seja em decorrência da alteração da taxa de juros dos Contratos Imobiliários propriamente dita, na forma autorizada na forma da Cláusula 8.2.1 acima. O que também pode ocorrer para fins de recuperação de contratos em atraso. Nestes cenários haverá alteração da taxa de retorno do investimento esperada pelo Investidor.

5.6. Restrição a negociação dos CRI no mercado secundário

Os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas no inciso III do artigo 86 da Resolução 160, de modo que sua revenda somente poderá ser destinada:(ao público investidor em geral após decorrido 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta. 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 prazo da Emissão. Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

5.7. Riscos específicos decorrentes da pandemia de infecção do novo Coronavírus (Sars-Cov- 2)

Em março de 2020, a Organização Mundial de Saúde ("OMS") declarou pandemia global em virtude do novo Coronavírus (Sars-Cov-2), sendo os estados membros responsáveis por estabelecer melhores práticas para a criação de medidas preventivas e tratamento de pessoas infectadas.

Neste momento, ainda não é possível prever com acuidade os efeitos que tal pandemia terá sobre a economia global. Embora já existam programas de aplicação de vacinas em curso, o percentual da população global imunizado ainda é baixo, de modo que persiste um considerável risco de

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

contaminação das pessoas pelo novo Coronavírus, e não há previsão firme acerca do cronograma de evolução da aplicação das vacinas. Diante deste cenário, é razoável se esperar que na hipótese de aumento de casos de infecção e mortes e sobrecarga de sistemas de saúde ao redor do globo, a tomada de medidas preventivas de isolamento social e quarentenas, com esvaziamento do comércio e indústrias, causem a redução forçada das atividades econômicas nas regiões mais atingidas, podendo haver recessão e desemprego.

As consequências da pandemia do novo Coronavírus (Sars-Cov-2), bem como de quaisquer outras potenciais pandemias ou surtos de doenças, poderão afetar a Emissão com relação aos seguintes aspectos:

(i) Mudanças Adversas no Cenário Macroeconômico Global: tendo em vista que a pandemia do novo Coronavírus (Sars-Cov-2), assim como outras pandemias que possam surgir, têm como característica comum a dificuldade de previsão de seus efeitos finais, tais pandemias poderão causar mudanças adversas no cenário macroeconômico global, que podem resultar, entre outros fatores, em recessão, crescimento das taxas de desemprego e aumento no índice de inadimplência global, o que poderá prejudicar as condições econômico-financeiras do Cedente e dos Devedores, e, consequentemente, a capacidade de pagamento dos CRI;

(ii) Capacidade de Pagamentos: Uma crise econômica global com repercussão no Brasil poderia afetar negativamente os negócios e, consequentemente, a capacidade de pagamento do Cedente e dos Devedores, e, consequentemente, dos Créditos Imobiliários e Garantias;

(iii) Autorizações e Licenças: Medidas de isolamento social, quarentena ou a sobrecarga do poder público poderão afetar o funcionamento de órgãos públicos e causar demora na, ou mesmo impedir, a concessão de quaisquer tipos de autorizações e/ou licenças para o exercício das atividades do Cedente e dos Devedores;

(iv) Carteira dos Créditos Imobiliários Totais: A restrição de circulação de pessoas e uma crise econômica poderão afetar a performance da carteira de Créditos Imobiliários, inclusive pelo aumento de rescisões, resilições, distratos ou qualquer tipo de extinção de contratos já existentes; e

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

(v) Prestadores de Serviços: Medidas de isolamento social e quarentena poderão limitar o acesso de empregados às instalações e afetar a regular prestação de serviços por todo e qualquer prestador contratado pelo Cedente e/ou pela Securitizadora no âmbito do Empreendimento Imobiliário ou da presente Emissão.

A Securitizadora não pode prever se, ou quando, eventuais novas medidas serão adotadas por autoridades a respeito da pandemia do novo Coronavírus (Sars-Cov-2), ou mesmo o impacto de tais medidas na economia do país, nas operações e na capacidade financeira do Cedente e dos Devedores. Além disso, a Securitizadora não pode garantir que outros fatores, além dos acima indicados, não possam impactar negativamente a Emissão, bem como não pode garantir sua extensão, os impactos e as reais consequências à Emissão.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

ANEXO V – OUTRAS EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

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

Emissora: Travessia Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 61	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 12.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 12000
Data de Vencimento: 20/06/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 13,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório de destinação dos Recursos, na forma do Anexo XI do Termo de Securitização informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão efetivamente utilizado pela Devedora para construção dos Empreendimentos durante o Período de Verificação imediatamente anterior à data do respectivo Relatório de Verificação; (ii) acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço de obras, bem como os (iii) relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Devedora e/ou empresa especializada contratada para este fim, bem como os (iv) atos societários dos controles das SPEs, incorridos no desenvolvimento dos Empreendimentos, referente aos meses de julho de 2022 à janeiro de 2023; - Relatório de Gestão referente aos meses de Janeiro de 2022 à Março de 2023.	

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Garantias: (i) Fiança.

Emissora: TRAVESSIA & DELTA SECURITIZADORA DE CREDITOS MERCANTIS S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 80.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 80000
Data de Vencimento: 12/08/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Fiança, Alienação Fiduciária de Ações e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: TRAVESSIA & DELTA SECURITIZADORA DE CREDITOS MERCANTIS S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 2	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 80.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 80000
Data de Vencimento: 12/08/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Garantias: Fiança, Alienação Fiduciária de Ações e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

Emissora: TRAVESSIA & DELTA SECURITIZADORA DE CREDITOS MERCANTIS S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 3	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 53.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 53500
Data de Vencimento: 12/08/2026	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Fiança, Alienação Fiduciária de Ações e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

ANEXO VI – DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04534-004
Cidade / Estado: São Paulo / SP
CNPJ nº: 36.113.876/0004-34
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ
CPF/ME nº: 001.362.577-20

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 23ª
Número das Séries: 1ª, 2ª e 3ª
Emissor: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A
Quantidade: 45.000 (quarenta e cinco mil)
Forma: Nominativa escritural

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

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

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

São Paulo, [**DATA**].

_____

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

ANEXO VII – RELATÓRIO DE ANÁLISE DA EMPRESA DE AUDITORIA

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

INNOVAR
Serviços Imobiliários

Relatório de Auditoria Financeira

23 de maio de 2023

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/6ETEQ-YXKNE-U7ED7-3FEML.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Laudo de Auditoria Financeira

O presente laudo foi elaborado pela Innovar Serviços Imobiliários e tem por finalidade avaliar, por solicitação da Genial Investimentos, a acuracidade dos créditos a serem adquiridos pela mesma, bem como a sua aderência aos instrumentos de crédito formalizados pela QI Sociedade de Crédito Direto S.A., como detentora dos referidos créditos. Os instrumentos de crédito estão divididos em duas categorias, a saber, Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças; e Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel e Financiamento, Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/6ETEQ-YXKNE-U7ED7-3FEML.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

A Auditoria Financeira

1	Análise dos Contratos
2	Avaliação Jurídica dos Contratos
3	Universo de Contratos
4	Introdução – Análise Financeira
5	Índice e Forma de Correção Monetária
6	Encargos Moratórios
7	Análise de Inadimplência
8	Contratos com Evidência de Adimplemento e Inadimplemento
9	Contratos com Evidência de Pagamentos com Atraso
10	Loan – To – Value - LTV
11	Duration da Carteira
12	Divergência na Apuração do Saldo Devedor
13	Apuração do Saldo Devedor
14	Encerramento e Conclusão

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/6ETEQ-YXKNE-U7ED7-3FEML.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

1 Análise dos Contratos

O presente item aborda os principais tópicos jurídicos relacionados aos recebíveis imobiliários, decorrentes dos Instrumentos de Crédito, formalizados pela QI Sociedade de Crédito Direto S.A.

As análises feitas foram baseadas nos princípios abaixo:

1) Relação de Contratos disponibilizados através de imagens.
2) Consideramos que todos os documentos apresentados correspondem aos originais em poder da QI Sociedade de Crédito Direto S.A.
3) As informações fornecidas pelas partes são verdadeiras, precisas, consistentes, corretas e suficientes para a realização da presente auditoria.
4) Os documentos apresentados correspondem à totalidade dos documentos existentes para a referida operação.
5) Não foi verificada nenhuma informação jurídica, financeira e contábil da QI Sociedade de Crédito Direto S.A.
6) A Análise abrangeu a totalidade dos contratos disponibilizados e essa totalidade foi "batida" com os representantes da QI Sociedade de Crédito Direto S.A. e com a totalidade dos contratos contidos na Auditoria Financeira.
7) Foram disponibilizados 49 Contratos e a data base de fechamento desse número é maio/2023 e cada contrato continha:
    a. Qualificação dos "Participantes".
    b. Valor e Condições do Empréstimo/Financiamento.
    c. Prazos, Taxas, Indexadores e Tipo de Amortização.
    d. Critérios de Correção Monetária, Juros, Mora e Multa.
    e. Valores de Seguros MIP e DFI e Taxa de Administração.
    f. Detalhamento da Garantia da Operação, entre as principais.
8) Não efetuamos qualquer Análise de Crédito que pudesse dar suporte à análise de capacidade de pagamento dos clientes.
9) Não efetuamos análise dos documentos dos clientes, uma vez que não foram alvo da presente Auditoria.
10) Não foram analisadas as Documentações Societárias para validar os poderes dos signatários dos contratos, nos casos de Pessoa Jurídica, bem como dos contratos não assinados digitalmente.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/6ETEQ-YXKNE-U7ED7-3FEML.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

1 – Empréstimo – Home Equity

O INSTRUMENTO PARTICULAR COM FORÇA DE ESCRITURA PÚBLICA DE EMPRÉSTIMO, COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL, EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO (CCI) E OUTRAS AVENÇAS apresentado pela QI SOCIEDADE DE CREDITO DIRETO S.A., na qualidade de Credora Fiduciária, é apresentado em Quadro Resumo, contendo as principais cláusulas em evidência e síntese dos principais dados do instrumento, nos termos da Lei 9.514/97 e Cláusulas Gerais com detalhamento das condições de negócio detalhando todo o procedimento expropriatório do imóvel em caso de inadimplência, bem como, com cláusula de ciência inequívoca acerca da contratação do seguro e companhia seguradora.

O contrato tem por objeto a concessão de Empréstimo pelo CREDOR em favor do DEVEDOR, da alienação fiduciária do(s) IMÓVEL(EIS) para a garantia do pagamento parcelado do saldo devedor nas condições financeiras estabelecidas e da emissão de Cédula de Crédito Imobiliário.

Para a garantia do cumprimento dos contratos, foram ofertados imóveis em alienação fiduciária em favor da Credora, tendo sido, pelo mesmo instrumento, emitidas Cédulas de Crédito Imobiliário e nomeada Instituição Custodiante da Conta da Operação.

O DEVEDOR cedeu fiduciariamente ao CREDOR os recursos liberados por força do contrato na Conta da Operação, nos termos do art. 66-B, § 3º, e seguintes da Lei 4.728/65

Os contratos analisados apresentam assinatura digital dos signatários, bem como, das testemunhas, sendo um dos requisitos para o pagamento do valor do empréstimo, o registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

Há cláusula específica acerca da possibilidade da cessão e securitização dos créditos, dispensando a anuência ou prévia notificação do devedor.

Os Contratos indicam prazos de pagamento e taxas de juros diversos, calculados de acordo com o item 6 e com previsão expressa acerca da sua capitalização, com sistema de amortização da Tabela Price (TP) ou Sistema de Amortização Constante (SAC), também expressos no item 6 dos contratos.

Há a previsão de que incidirá mensal e cumulativamente o IPC-A, nas datas de vencimento, com cálculo de acordo com o previsto no item 6 do contrato, o qual terá como base inicial o índice do segundo mês anterior ao da data de contratação, sendo aplicado cumulativamente com esta defasagem até o término da obrigação.

De acordo com o contrato, na eventual ocorrência de saldo devedor residual ao término do prazo do contrato, o DEVEDOR fica responsável pelo pagamento do eventual saldo remanescente, que será pago à vista, juntamente com o vencimento da última prestação referente ao período subsequente.

Há a previsão expressa acerca da cobrança da taxa mensal de gestão e administração do crédito, cujo valor referencial é o mencionado na alínea e.5, do Quadro Resumo, que será atualizada anualmente de acordo com o índice previsto na alínea "c.1" do Item 6 do Quadro Resumo.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/6ETEQ-YXKNE-U7ED7-3FEML.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

De acordo com a cláusula 8.1, o DEVEDOR poderá liquidar antecipadamente a dívida, bem como realizar amortizações extraordinárias do saldo devedor, desde que observadas as condições estabelecidas no instrumento.

Para os casos de inadimplência, há a previsão de atualização monetária de acordo com os critérios previstos no contrato e calculados *pro rata die*; juros compensatórios na mesma taxa prevista no contrato e calculados *pro rata die*; juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; multa moratória de 2% (dois por cento); despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).

O prazo de carência para o início do procedimento expropriatório em caso de inadimplência, é de 30 dias, a contar do vencimento da parcela.

Consta cláusula mandato, pela qual o Comprador nomeia o Credor seu bastante procurador para exercer todos os poderes e praticar todos os atos referentes ao instrumento, respeitada a unidade adquirida.

A cláusula 37ª do Contrato prevê o Tratamento de Dados Pessoais dos Compradores, nos estritos termos do previsto na Lei Geral de Proteção de Dados, responsabilizando-se pela proteção, sigilo e privacidade de Dados Pessoais, mediante a adoção das medidas cabíveis.

2 – Compra e Venda – Financiamento

O INSTRUMENTO PARTICULAR COM FORÇA DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL E FINANCIAMENTO, EMPRÉSTIMO COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL, EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO (CCI) E OUTRAS AVENÇAS apresentado pela QI SOCIEDADE DE CREDITO DIRETO S.A., na qualidade de Credora Fiduciária, é apresentado em Quadro Resumo, contendo as principais cláusulas em evidência e síntese dos principais dados do instrumento, nos termos da Lei 9.514/97 e da Lei 4.591/64 e Cláusulas Gerais com detalhamento das condições de negócio detalhando todo o procedimento expropriatório do imóvel em caso de inadimplência, bem como, com cláusula de ciência inequívoca acerca da contratação do seguro e companhia seguradora.

O Contrato tem por objeto a compra e venda do IMÓVEL, a concessão de Empréstimo pelo CREDOR em favor do DEVEDOR para pagamento de parte do preço de aquisição, a alienação fiduciária do IMÓVEL para a garantia do pagamento parcelado do saldo devedor nas condições financeiras estabelecidas e da emissão de Cédula de Crédito Imobiliário.

Para a garantia do cumprimento dos contratos, foram ofertados imóveis em alienação fiduciária em favor da Credora, tendo sido, pelo mesmo instrumento, emitidas Cédulas de Crédito Imobiliário e nomeada Instituição Custodiante da Conta da Operação.

O DEVEDOR cedeu fiduciariamente ao CREDOR os recursos liberados por força do contrato na Conta da Operação, nos termos do art. 66-B, § 3º, e seguintes da Lei 4.728/65

Os contratos analisados apresentam assinatura digital dos signatários, bem como, das testemunhas, sendo um dos requisitos para o pagamento do valor do empréstimo, o registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/6ETEQ-YXKNE-U7ED7-3FEML.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Há declaração expressa de que o Vendedor recebeu o valor do negócio, a qual, conferida e achada exata, dela foi dada a mais ampla, plena, irrevogável e irretratável quitação.

Há cláusula específica acerca da possibilidade da cessão e securitização dos créditos, dispensando a anuência ou prévia notificação do devedor.

Os Contratos indicam prazos de pagamento e taxas de juros diversos, calculados de acordo com o item 7 e com previsão expressa acerca da sua capitalização, com sistema de amortização da Tabela Price (TP) ou Sistema de Amortização Constante (SAC), também expressos no item 7 dos contratos. Há a previsão de que incidirá mensal e cumulativamente o IPC-A, nas datas de vencimento, com cálculo de acordo com o previsto no contrato, o qual terá como base inicial o índice do segundo mês anterior ao da data de contratação, sendo aplicado cumulativamente com esta defasagem até o término da obrigação.

De acordo com o contrato, na eventual ocorrência de saldo devedor residual ao término do prazo do contrato, o DEVEDOR fica responsável pelo pagamento do eventual saldo remanescente, que será pago à vista, juntamente com o vencimento da última prestação referente ao período subsequente.

Há a previsão expressa acerca da cobrança da taxa mensal de gestão e administração do crédito, cujo valor referencial é o mencionado no Item 7, alínea e.5, do Quadro Resumo, que será atualizado com a mesma periodicidade e variação em que forem majorados os limites operacionais, autorizados pelo banco central.

De acordo com a cláusula 10.1, o DEVEDOR poderá liquidar antecipadamente a dívida, bem como realizar amortizações extraordinárias do saldo devedor, desde que observadas as condições estabelecidas no instrumento.

Para os casos de inadimplência, há a previsão de atualização monetária de acordo com os critérios previstos no contrato e calculados *pro rata die*; juros compensatórios na mesma taxa prevista no contrato e calculados *pro rata die*; juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; multa moratória de 2% (dois por cento); despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).

O prazo de carência para o início do procedimento expropriatório em caso de inadimplência, é de 30 dias, a contar do vencimento da parcela.

Consta cláusula mandato, pela qual o Comprador nomeia o Credor seu bastante procurador para exercer todos os poderes e praticar todos os atos referentes ao instrumento, respeitada a unidade adquirida.

Dra. Renata Garcia Vizza

OAB/SP 147.590

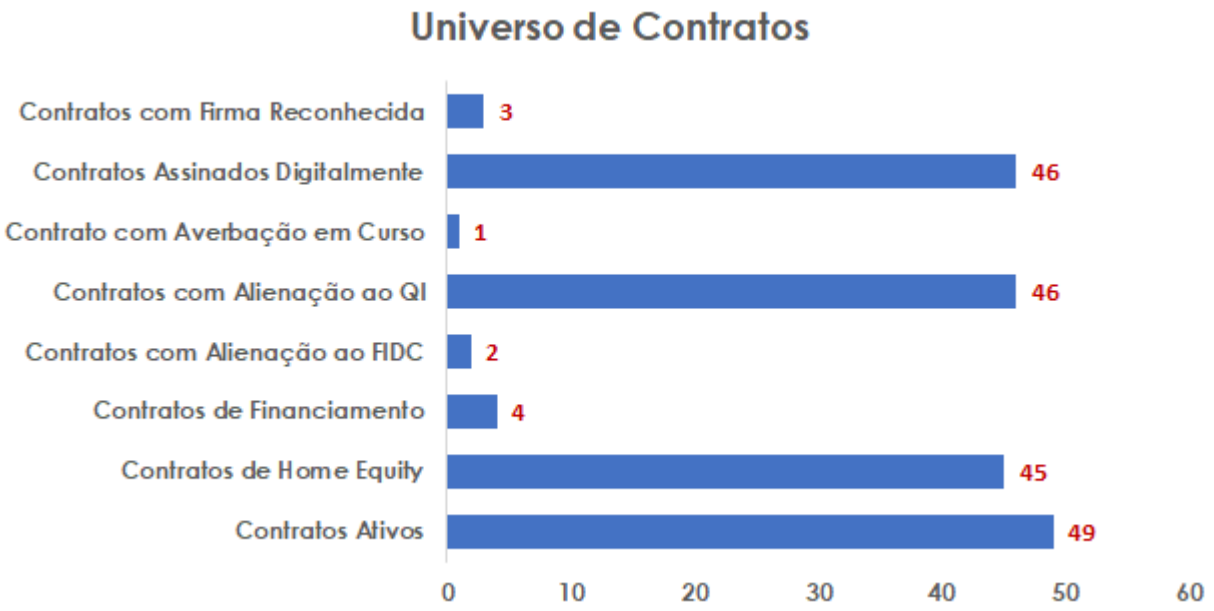
Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/6ETEQ-YXKNE-U7ED7-3FEML.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

3 Universo de Contratos

Foram apresentados e analisados 49 Contratos e após análise obtivemos os seguintes resultados:

1) 49 Contratos Ativos
2) 45 Contratos de Home Equity
3) 04 Contratos de Financiamento
4) 02 Contratos com Alienação ao FIDC
5) 46 Contratos com Alienação ao QI
6) 01 Contrato com Averbação em Curso
7) 46 Contratos Assinados Digitalmente
8) 03 Contratos Com Firmas Reconhecidas



4 Introdução – Análise Financeira

Recebemos 49 Contratos que foram submetidos à Auditoria Financeira, que compreendeu:

a) Cálculo da evolução dos saldos devedores devidos pelos adquirentes e aplicação dos índices de atualização monetária.
b) Comparativo do saldo devedor apurado por esta auditoria e o apresentado pela Blue Asset.
c) Comparativo do valor da prestação atual apurado e o apresentado pela Blue Asset.
d) Avaliação do histórico de pagamentos dos clientes que permite identificarmos a pontualidade nos pagamentos.
e) Apuração da inadimplência na data base.
f) Demonstração do LTV e Duration dos recebíveis imobiliários.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/6ETEQ-YXKNE-U7ED7-3FEML.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

5 Índice e Forma de Correção Monetária

O saldo devedor e as parcelas serão atualizados nas datas previstas para vencimento do encargo mensal, mediante a aplicação do índice convencionado no contrato, ou seja, IPCA, tomando-se como índice base o do segundo mês anterior ao da assinatura do contrato.

6 Encargos Moratórios

Para os casos de inadimplência, há a previsão de atualização monetária de acordo com os critérios previstos no contrato e calculados *pro rata die*; juros compensatórios na mesma taxa prevista no contrato e calculados *pro rata die*; juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; multa moratória de 2% (dois por cento); despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).

7 Análise da Inadimplência

Através dos históricos de pagamentos e inadimplência apresentados pelo cedente com data base de maio/2023, constatamos as ocorrências abaixo.

Parcelas Vencidas e Não Pagas	Valor	Percentual
De 31 a 60 dias	R$ 0,00	0,00%
De 61 a 90 dias	R$ 0,00	0,00%
De 91 a 120 dias	R$ 0,00	0,00%
De 121 a 150 dias	R$ 0,00	0,00%
De 151 a 180 dias	R$ 0,00	0,00%
Acima de 180 dias	R$ 0,00	0,00%
Total	R$ 0,00	0,00%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/6ETEQ-YXKNE-U7ED7-3FEML.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

8 Contratos com Evidência de Adimplência e Inadimplência

Contratos com evidências de adimplência e inadimplência. O quadro tem como período avaliado todos os vencimentos até maio/2023.

Critério de Adimplência	Contratos	Percentual
Em Dia	49	100,00%
Em Atraso	0	0,00%
Total de Contratos	49	100,00%

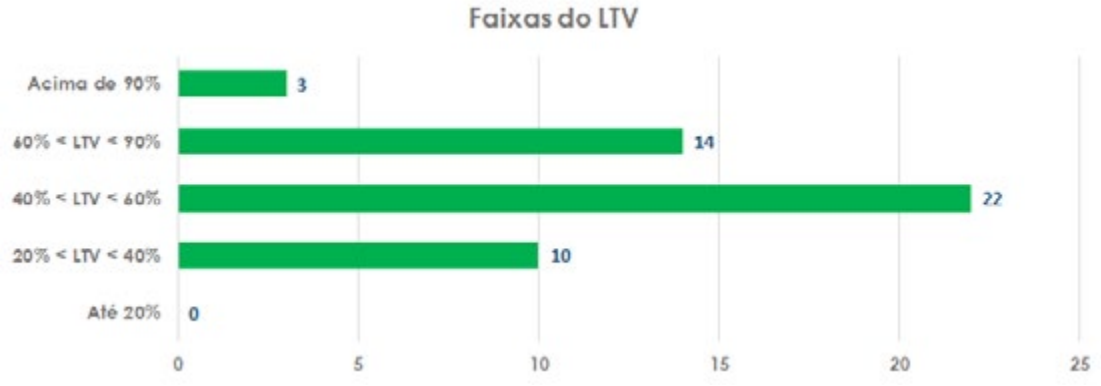
9 Contratos com Evidência de Pagamentos com Atraso

Para avaliação dos históricos de pagamentos com atraso foram utilizados os seguintes critérios:

Faixa de Atraso	Valores	Quantidade
Atraso > 30 dias (últimos 12 meses)	R$ 0,00	0
Atraso > 60 dias (últimos 12 meses)	R$ 0,00	0
Atraso > 90 dias (últimos 12 meses)	R$ 0,00	0

10 Loan-To-Value - LTV

Avaliamos o LTV considerando o saldo devedor apurado nesta auditoria com data base maio/2023 e o valor de avaliação de venda forçada dos imóveis alienados.



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/6ETEQ-YXKNE-U7ED7-3FEML.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Faixa de LTV	Saldo Devedor - VP	Quantidade
LTV<=20%	R$ 0,00	0
20% < LTV <= 40%	R$ 11.970.449,41	10
40% < LTV <= 60%	R$ 11.151.173,09	22
60% < LTV <= 90%	R$ 12.158.414,70	14
LTV Acima de 90%	R$ 2.450.256,39	3
Total Geral	R$ 37.730.293,59	49

11 Duration da Carteira

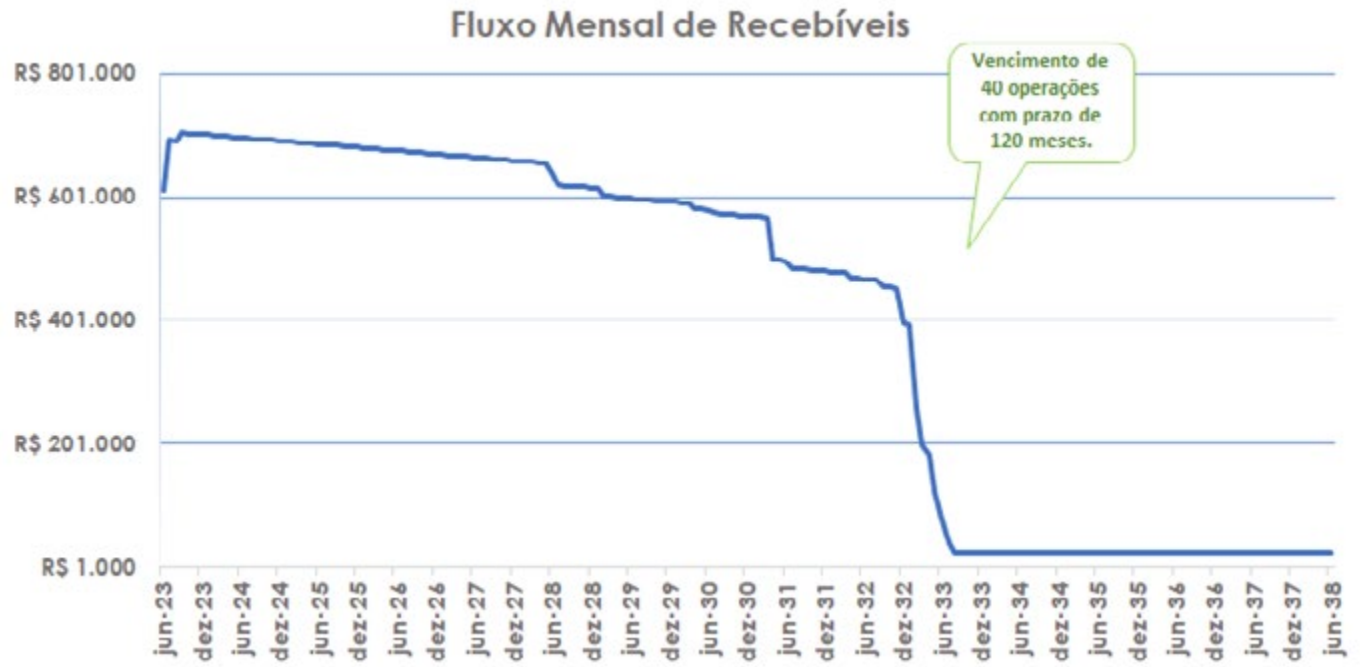
O quadro abaixo apresenta a concentração de recursos previstos para curva futura.

(a) Expectativa Futura Ano: Esta perspectiva considera o percentual fracionado por períodos (anuais) de concentração do saldo futuro pelo total previsto de valor face.
(b) Recebíveis Futuros: Fluxo que caracteriza a curva de vencimentos futuros pelo valor face.

Duration - Ano					
Ano	Fluxo futuro - R$	%	Ano	Fluxo futuro - R$	%
2.023	R$4.811.720,70	6,53%	2.031	R$6.099.050,58	8,28%
2.024	R$8.360.312,90	11,35%	2.032	R$5.531.802,41	7,51%
2.025	R$8.232.707,40	11,18%	2.033	R$1.400.179,50	1,90%
2.026	R$8.105.101,91	11,00%	2.034	R$301.801,70	0,41%
2.027	R$7.977.496,41	10,83%	2.035	R$301.801,70	0,41%
2.028	R$7.628.526,47	10,36%	2.036	R$301.801,70	0,41%
2.029	R$7.191.442,34	9,76%	2.037	R$301.801,70	0,41%
2.030	R$6.956.123,78	9,44%	2.038	R$150.900,85	0,20%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/6ETEQ-YXKNE-U7ED7-3FEML.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C



12 Divergências na Apuração do Saldo Devedor

Valor Face

R$ 73.652.572,04	R$ 71.599.180,07	R$ 2.053.391,97
Valor Apurado Auditoria Fluxo Futuro + Vencidos (A)	Valor Apresentado Cedente Fluxo Futuro + Vencidos (B)	Diferença (A-B)

Valor Presente

R$ 37.730.293,59	R$ 37.156.203,00	R$ 574.090,59
Valor Presente Auditoria (C)	Valor Presente Cedente (D)	Diferença (C-D)

A maior parte das diferenças apontadas é reflexo da metodologia de cálculo da primeira parcela, uma vez que a Blue Asset começa a corrigir somente a partir da data de liquidação da operação e a auditoria efetuou o cálculo a partir da data grafada nos contratos.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/6ETEQ-YXKNE-U7ED7-3FEML.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

13 Apuração do Saldo Devedor

Por fim, consta na Planilha Financeira, aba "Auditoria Financeira" disponibilizada por meio eletrônico (Anexo I), o saldo devedor calculado por esta auditoria.

Quantidade de Contratos	49	Percentual
Valor Presente Apurado	R$ 37.730.293,59	100,00%
Inadimplência	R$ 0,00	0,00%
Valor Total	R$ 37.730.293,59	100,00%

14 Encerramento e Conclusão

Este relatório tem como objetivo indicar os principais pontos de atenção relacionados aos aspectos analisados na auditoria financeira, tendo sido elaborado de acordo com as informações e documentos disponibilizados pelo cedente na data base maio/2023, razão pela qual poderá ser modificado para adequar-se ao recebimento de informações e/ou documentação complementar.

Faz parte integrante do presente relatório a planilha de Análise Jurídica e Financeira, encaminhada por meio eletrônico, denominada Anexo I.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/6ETEQ-YXKNE-U7ED7-3FEML.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

ANEXO IX – TABELA DE DESPESAS DA OFERTA

	Custos Estimados CRI - 160 - 1 série			
	Valor da Operação	41.700.000		
Up front	**Variável**	**Valor liquido**	**Alíquota**	**Valor Bruto**
Assessor Legal		80.000,00		80.000,00
Agente Fiduciário (OT)		17.000,00	16,33%	20.317,92
Implantação Agente Fiduciário (OT)		8.000,00	16,33%	9.561,37
Agente Registrador do Lastro - CCI	R$ 900,00 por contrato	41.400,00	16,33%	49.480,10
Registro Anbima	0,00421%	1.754,32	0,00%	1.754,32
B3/ CETIP - Registro Ativo CRI (Valor mínimo R$ 5.000)	0,02900%	12.093,00	0,00%	12.093,00
Registro cartório		18.545,60	0,00%	18.545,60
Emissão Travessia		80.000,00	17,33%	96.770,29
Implantação Escriturador (Itaú)		600,00	0,00%	600,00
Implantação Agente Liquidante (Itaú)		600,00	0,00%	600,00
Servicer (implantação)	R$ 100,00 por contrato	4.900,00	16,33%	5.856,34
Custo de Encerramento de Oferta	0,03000%	12.510,00	0,00%	12.510,00
Diagramação do prospecto		10.000,00	16,33%	11.951,72
Auditoria Financeira		4.015,00	16,33%	4.798,61
	Total	291.417,92		324.839,27

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Custos Anuais				
Agente Fiduciário		17.000,00	9,65%	18.815,72
Auditoria Patrimônio Separado		5.000,00	0,00%	5.000,00
	Total	22.000,00		23.815,72
Custos Mensais				
Gestão Travessia		6.000,00	16,33%	7.171,03
B3/ CETIP - Custódia	0,000800%	333,60	0,00%	333,60
Digitador	Por evento de pagamento	500,00	16,33%	597,59
Escriturador (Itaú)	Por série	600,00	0,00%	600,00
Agente Liquidante (Itaú)	Por série	600,00	0,00%	600,00
Contabilidade Patrimônio Separado		500,00	0,00%	500,00
Cobrança Ativa e Monitoramento dos Contratos Financeiros	R$ 29,90 por contrato	4.000,00	16,33%	4.780,69
	Total	12.533,60		14.582,90

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

ANEXO X – MODELO DE RELATÓRIO GERENCIAL MENSAL

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: 6ETEQ-YXKNE-U7ED7-3FEML

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Cesar Augusto Soares (CPF 949.192.837-68)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/6ETEQ-YXKNE-U7ED7-3FEML

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/6ETEQ-YXKNE-U7ED7-3FEML.

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Relatório Executivo

Travessia

Data de Análise:
Data do Relatório Mensal:

Dados Gerais CRI	*28ª Emissão 1ª série*	*28ª Emissão 2ª série*	*28ª Emissão 3ª série*
Data de Emissão do CRI			
Vencimento do CRI			
Código IF CETIP			
Índice de atualização monetária			
Juros remuneratórios			
PU Emissão CRI (R$)			
Quantidade de CRI Emitido			
Valor Emissão CRI (R$)			
Quantidade de CRI Integralizado			
PU Atualizado CRI na data do Relatório Mensal (R$)			
Saldo Atualizado CRI na data do Relatório Mensal (R$)			
Periodicidade			
Conta Centralizadora:			

Informações da Carteira
Recebido mês Carteira
Recebimento antecipado
Recebimento regular
Recebimento em atraso
Inadimplência no mês
Inadimplência acumulada
Fluxo esperado da Carteira (mês)
Saldo Adimplente da Carteira
Saldo Devedor Inadimplência superior a 90 dias
Saldo Devedor Total da Carteira
% Recebimento Regular
LTV Médio
Fundo de Despesas
Fundo de Liquidez
Despesas do Patrimônio Separado
Saldo Conta Centralizadora

Demonstrativo Financeiro Mensal CRI	*28ª Emissão 1ª série*		*28ª Emissão 2ª série*		*28ª Emissão 3ª série*	
	Último pagamento	Próximo Pagamento	Último pagamento	Próximo Pagamento	Último pagamento	Próximo Pagamento
	Total	*Total*	*Total*	*Total*	*Total*	*Total*
Data						
Juros remuneratórios						
Amortização (%)						
Amortização (R$)						
Amortização extraordinária						
Atualização						
Total Pagamento do CRI						

DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C

Relatório Analítico

Travessia

Data de Análise:
Data do Relatório Mensal:

1. Recebimentos mensais da Carteira

Recebimento Regular (em dia)1

	Nº de Boletos	Soma das Parcelas	Percentual
Até 5			100%

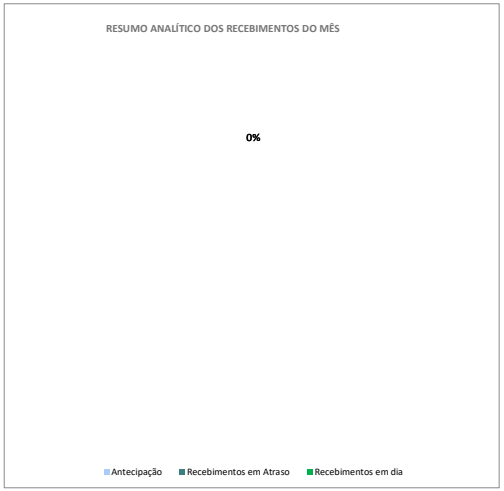
Antecipação (em dias)²

	Nº de Boletos	Soma das Parcelas	Percentual
Até 15			
Entre 15 e 30			
Entre 30 e 60			
Entre 60 e 90			
Entre 90 e 120			
Entre 120 e 150			
Entre 150 e 180			
Superior a 180			
Total em antecipação			

Recebimento em Atraso (em dias)³

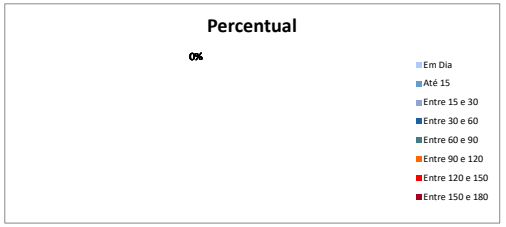
	Nº de Boletos	Soma das Parcelas	Percentual
Até 15			
Entre 15 e 30			
Entre 30 e 60			
Entre 60 e 90			
Entre 90 e 120			
Entre 120 e 150			
Entre 150 e 180			
Superior a 180			
Total recebido em Atraso			

Total Recebido (1+2+3):	**R$**	**-**



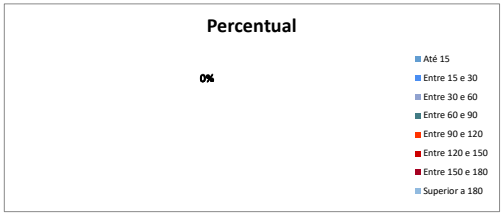
2. Saldo devedor (trazido a valor presente pela taxa da Cessão)

	Nº de Créditos	Saldo devedor	Percentual
Em Dia			
Até 15			
Entre 15 e 30			
Entre 30 e 60			
Entre 60 e 90			
Entre 90 e 120			
Entre 120 e 150			
Entre 150 e 180			
Superior a 180			
Saldo devedor total:			

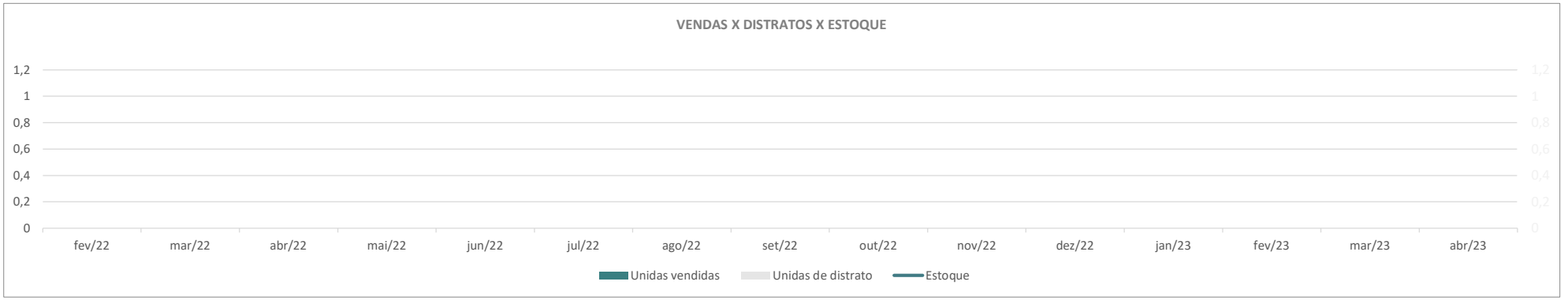


3. Inadimplência da Carteira (em dias)

	Nº de Parcelas	Soma das Parcelas	Percentual
Até 15			
Entre 15 e 30			
Entre 30 e 60			
Entre 60 e 90			
Entre 90 e 120			
Entre 120 e 150			
Entre 150 e 180			
Superior a 180			
Total em Atraso :			



DocuSign Envelope ID: FD27E871-A809-4647-B0BD-2DCF7E179B0C



Venda de Unidades por mês

	Unidas vendidas	Valor vendido	Unidas de distrato	Valor de distrato	Estoque	Valor do estoque
nov/21						
dez/21						
jan/22						
fev/22						
mar/22						
abr/22						
mai/22						
jun/22						
jul/22						
ago/22						
set/22						
out/22						
nov/22						
dez/22						
jan/23						
fev/23						
mar/23						
abr/23						
Total						

ANEXO IX

Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 28ª EMISSÃO EM 3 (TRÊS) SÉRIES DA TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo assinadas, a saber ("Partes"):

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com sede na Rua Bandeira Paulista, nº 600, Conjunto 44, Sala 01, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04532-001, inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132 (parte), Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34 neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente ("Agente Fiduciário").

Firmam o presente "*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 28ª Emissão em 3 (Três) Séries da Travessia Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Aberto Blue Crédito Imobiliário"* ("Primeiro Aditamento"), de acordo com as seguintes cláusulas e condições:

CONSIDERANDO QUE:

(i) Em 29 de maio de 2023, as Partes celebraram o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 28ª Emissão em 3 (Três) Séries da Travessia Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Aberto Blue Crédito Imobiliário*" ("Termo de Securitização"), para vincular os créditos imobiliários, representados pela Cédula de Crédito Imobiliário, aos certificados de recebíveis imobiliários da 28ª (vigésima oitava) emissão, em 3 (três) séries, da Emissora ("CRI"), nos termos do artigo 20 da Lei 14.430, da Instrução CVM 476, da Resolução CVM 60, e das demais disposições legais aplicáveis;

(ii) as Partes desejam celebrar o presente Primeiro Aditamento para alterar determinadas disposições no Termo de Securitização;

(iii) os CRI ainda não foram subscritos e integralizados, de modo que não se faz necessária a realização de Assembleia Geral ou deliberação societária adicional da Emissora para aprovar as matérias objeto deste Primeiro Aditamento.

RESOLVEM, de comum acordo e sem quaisquer restrições, celebrar o presente Primeiro Aditamento, de acordo com os termos e condições a seguir estabelecidos, que se obrigam a cumpri-los e fazer com que sejam cumpridos.

Exceto se expressamente indicado, palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste instrumento, terão o significado previsto no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

1. ALTERAÇÕES E CONSOLIDAÇÃO

1.1. As Partes decidem aditar o Termo de Securitização e seus anexos, o qual passará a vigorar conforme o disposto no Anexo I deste Primeiro Aditamento.

2. DISPOSIÇÕES GERAIS

2.1. Todos os termos e condições do Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Primeiro Aditamento são neste ato ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito.

2.2. Este Primeiro Aditamento será registrado e custodiado junto ao Custodiante, que assinará nova declaração de custódia tão logo tenha recebido tal documento.

2.3. Os direitos das Partes previstos neste Primeiro Aditamento são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente os excluam e só admitem renúncia por escrito e específica. O não exercício, total ou parcial, de qualquer direito decorrente do presente Primeiro Aditamento não implicará novação da obrigação ou renúncia ao respectivo direito por seu titular nem qualquer alteração aos termos deste Primeiro Aditamento.

2.4. Este Primeiro Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores ou cessionários.

2.5. As Partes reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos

os fins de direito, desde que com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, podendo este Primeiro Aditamento pode ser firmado por referidos meios.

2.6. As Partes convencionam que, para todos os fins de direito: (i) a data de início da produção de efeitos do presente Primeiro Aditamento será a data indicada como sua data de assinatura, ainda que as Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em data posterior, por qualquer motivo, hipótese em que as Partes, desde logo, concordam com a retroação dos efeitos deste Contrato para a data aqui mencionada; e (ii) o local de celebração deste Contrato será a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ainda que qualquer signatário se encontre em localidade diversa por ocasião da assinatura eletrônica deste instrumento

3. LEI E FORO

3.1. As Partes se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada a este Primeiro Aditamento.

3.2. Este Primeiro Aditamento rege-se pelas leis brasileiras.

3.3. Fica eleito o foro de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir as disputas oriundas ou relacionadas com este Termo de Emissão de Notas Comerciais.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento na forma da Cláusula 2.5 acima, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 12 de junho de 2023.

(assinaturas nas páginas seguintes)

(Página de Assinaturas do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª, 2ª e 3ª Séries da 28ª Emissão da Travessia Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Aberto Blue Crédito Imobiliário)

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

Nome: JULIANO STOPA
Cargo: DIRETOR PRESIDENTE

Nome:
Cargo:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nilson Raposo Leite
Procurador
Nome:
Cargo:

Nome: Bianca Galdino Batistela
Cargo: Procuradora

TESTEMUNHAS:

Nome: Fernanda Stanga Mendes
CPF: 452.597.968-29

Nome: Vanessa A.B. Nascimento
CPF: RG: 44.953.338-1
CPF: 369.517.298-32

ANEXO I

(Página de Assinaturas do "Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª, 2ª e 3ª Séries da 28ª Emissão da Travessia Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Aberto Blue Crédito Imobiliário")

TERMO DE SECURITIZAÇÃO CONSOLIDADO

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

DA 28ª EMISSÃO EM 3 (TRÊS) SÉRIES, DE

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA

CELEBRADO COM

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

COMO AGENTE FIDUCIÁRIO

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELO

FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

29 DE MAIO DE 2023

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 28ª EMISSÃO EM 3 (TRÊS) SÉRIES DA TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Pelo presente instrumento particular:

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com sede na Rua Bandeira Paulista, nº 600, Conjunto 44, Sala 01, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04532-001, inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizadora");

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26, inciso III, da Lei nº14.430/22 e da Resolução CVM 17:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132 (parte), Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente ("Agente Fiduciário");

CONSIDERANDO QUE:

I. O **FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO IMOBILIÁRIO,** fundo de investimento em direitos creditórios, inscrito no CNPJ sob o nº 39.857.521/0001-03, representado por sua gestora **BLUE ASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA**., sociedade limitada, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2496, 12º andar, Jardim Goiás, inscrita no CNPJ sob o nº 35.068.183/0001-61 ("Cedente"), é fundo de investimento em direitos creditórios e tem como política de investimento a aquisição de direitos creditórios que poderão ser originados em diversos segmentos, sendo oriundos de operações de natureza financeiro-imobiliária, prioritariamente decorrentes de ativos com garantia de alienação fiduciária de bem imóveis e poderão ser decorrentes de negócios jurídicos representados por Cédulas de Crédito Imobiliário (conforme abaixo definido), certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário, debêntures e/ou cédulas de crédito bancário;

II. O Cedente adquiriu os créditos imobiliários representados por CCI originados pela QI Sociedade de Crédito Direto S.A., instituição financeira inscrita no CNPJ sob o nº 32.402.502/0001-35, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n° 2391, conjunto 12, andar 1 (parte), CEP 01.452-000 ("Originadora"), conforme os instrumentos particulares com força de escritura pública (i) de compra e venda de imóvel residencial e/ou comercial, para aquisição, com alienação fiduciária de imóvel em garantia, e emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (em conjunto denominados "Contratos de Financiamento à Aquisição"); e/ou (ii) de empréstimo sem destinação específica, com alienação fiduciária de imóvel em garantia, e emissão de Cédula de Crédito Imobiliário ("Contratos de Refinanciamento", e em conjunto com os Contratos de Financiamento à Aquisição, denominados simplesmente "Contratos Imobiliários", firmados pela Originadora, o(s) respectivo(s) devedor(es) dos Contratos Imobiliários ("Devedores") e os respectivos garantidores, caso aplicável, sendo referidas aquisições formalizadas mediante a assinatura dos "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*", entre a Originadora e o Cedente ("Termos de Cessão");

III. Os Contratos Imobiliários observam as condições mínimas estabelecidas no artigo 5º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 ("Lei nº 9.514/97"), quais sejam: I- reposição integral do valor emprestado e respectivo reajuste; II- remuneração do capital emprestado às taxas convencionadas no contrato; III- capitalização dos juros; IV- contratação, pelos tomadores de financiamento, de seguros contra os riscos de morte e invalidez permanente;

IV. A Empresa de Auditoria (conforme termo definidos na Cláusula 1.1 deste Termo) confirmou que os Créditos Imobiliários listados no Anexo I atendem aos Critérios de Elegibilidade estabelecidos na Cláusula 4.2.1.1 deste Termo;

V. Os Créditos Imobiliários representados por CCI listados no Anexo I, adquiridos pela Emissora mediante o Contrato de Cessão, foram utilizados para lastrear a presente oferta pública de distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da sua 28ª Emissão em 3 (três) séries ("CRI");

VI. A Oferta de CRI que será emitida com lastro nas CCI, conforme termo definido na Cláusula 1.1 abaixo, representativas dos Créditos Imobiliários, é constituída pelos seguintes documentos denominados "Documentos da Oferta": (i) o *Instrumento Particular de Cessão de Créditos True Sale com Garantia Real e Outras Avenças* ("Contrato de Cessão"); (ii) o presente Termo de Securitização; (iii) o *Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 28ª Emissão em 3 (Três) Séries da*

Travessia Securitizadora S.A ("Contrato de Distribuição"), e; (iv) o modelo do Boletim de Subscrição, bem como todos e quaisquer aditamentos que passarão a integrar automaticamente o conceito de Documentos da Oferta, sendo que nenhum dos Documentos da Oferta poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente;

VII. Os termos definidos nos *"Considerandos"* que não tiverem correspondência nos itens acima estão devidamente definidos na Cláusula 1.1 deste Termo de Securitização;

Firmam o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª, 2ª e 3ª Séries da 28ª Emissão da Travessia Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Aberto Blue Crédito Imobiliário ("Termo de Securitização" ou "Termo"), que prevê a emissão de certificados de recebíveis imobiliários pela Emissora, nos termos: (i) da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022; (ii) da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada; e (iii) da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, aplicável a distribuições públicas de valores mobiliários realizada sob o rito automático, o qual será regido pelas cláusulas a seguir

CLÁUSULA 1 – DEFINIÇÕES

Para fins do Termo de Securitização, as expressões acima somente terão os significados ora definidos quando grafadas em maiúsculo.

"Afiliada":	Qualquer sociedade que seja controlada pelo Cedente ou seja controlada, direta ou indiretamente, pelo controlador (ou quaisquer sócios, se não houver controlador) do Cedente.
"Agência de *Rating*":	A presente Emissão não contará com a análise de risco por Agência de *Rating* no momento da emissão.
"Agente Fiduciário":	A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A**., conforme acima qualificada.
"Alienação Fiduciária de Imóveis" ou "Alienações Fiduciárias":	É a modalidade de garantia real imobiliária constituída na forma da Lei nº 9.514/97, como garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários representados por CCI, nos termos dos Termos de Cessão, e após, cedida à Securitizadora por ocasião da formalização do Contrato de Cessão.
"ANBIMA":	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.

"Anúncio de Encerramento"	Significa o anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.
"Anúncio de Início"	Significa o anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 59, parágrafo 3º da Resolução CVM 160.
"Amortização Extraordinária":	Tem a definição que é dada na Cláusula 2.6.1. deste Termo.
"Aprovação da Emissão":	A aprovação da emissão foi deliberada na Ata de Reunião do Conselho de Administração, dentro das atribuições que lhe foi conferida no Estatuto Social da Securitizadora.
"Assembleia Especial" ou "Assembleia":	A assembleia geral de Titulares dos CRI, realizada na forma da Cláusula 11ª deste Termo de Securitização.
"Ata de Reunião da Diretoria"	A Ata de Reunião da Diretoria realizada em 01 de fevereiro de 2023, que deliberou de a Emissão.
"Atualização Monetária":	IPCA.
"Auditor Independente":	**BAKER TILLY 4PARTNERS AUDITORES INDEPENDENTES S.A.**, sociedade por ações inscrita no CNPJ sob o nº 20.072.874/0001-61, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Castilho, nº 392, 4º andar, Brooklin, CEP 04568-010
"B3":	**B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, sociedade anônima de capital aberto, com sede na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25, devidamente autorizada pelo BACEN para a prestação de serviços de depositária de ativos.
"Bacen":	Banco Central do Brasil.
"Banco Liquidante":	**ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100 – Torre Itausa, inscrita no CNPJ sob o n.º 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras da Emissora.
"Boletim de Subscrição":	É o boletim de subscrição por meio do qual os Investidores subscreverão os CRI.

"Carteira de Créditos Imobiliários ou Carteira":	É a totalidade dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente Emissão.
"Cascata de Pagamento":	É a ordem prioridade nos pagamentos e retenções dos CRI com os Créditos Imobiliários, observada a ordem prevista na Cláusula 2.5.1 deste Termo.
"CCI":	São as Cédulas de Crédito Imobiliário integrais emitidas nos Contratos Imobiliários na forma da Lei nº 10.931/04, representativas dos Créditos Imobiliários originados nos Contratos Imobiliários, incluindo o principal e acessórios tais como, juros, atualização monetária, prêmios de seguros, quaisquer outros acréscimos de remuneração, mora, penalidades, inclusive a alienação fiduciária em garantia, cujas CCI estão devidamente registradas junto à B3, conforme indicadas no Anexo I.
"Cedente":	**FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO IMOBILIÁRIO,** fundo de investimento em direitos creditórios, inscrito no CNPJ sob o nº 39.857.521/0001-03, representado por sua gestora **BLUE ASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA**., sociedade limitada, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2496, 12º andar, Jardim Goiás, inscrita no CNPJ sob o nº 35.068.183/0001-61,
"CETIP21":	É o ambiente de negociação de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3.
"CMN":	Conselho Monetário Nacional.
"CNPJ":	É o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
"Código Civil":	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"Código de Processo Civil":	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
"COFINS":	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
"Condição Resolutiva":	Tem a definição que é dada na Cláusula 2.9.3. deste Termo.
"Condições Precedentes"":	Tem a definição que é dada na Cláusula 2.9.2. deste Termo.

"Conta da Emissão":	É a conta corrente de titularidade da Securitizadora de nº 34861-6, da Agência 8499, mantida no Banco Itaú Unibanco S.A. (341), integrante do Patrimônio Separado.
"Contrato de Cessão":	É o *Instrumento Particular de Cessão de Créditos True Sale com Garantia Real e Outras Avenças*, celebrado na presente data, entre a Emissora e o Cedente, cujos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, descritos no Anexo I deste Termo, são lastro da presente Emissão.
"Contrato de Distribuição":	É o *Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 28ª Emissão em 3 (Três) Séries da Travessia Securitizadora S.A.*, a ser celebrado, entre a Emissora e o Coordenador Líder, para reger a forma de distribuição dos CRI.
"Contratos de Financiamento à Aquisição":	São os instrumentos particulares com força de escritura pública de compra e venda de imóvel residencial e/ou comercial e/ou de loteamento, para aquisição, com alienação fiduciária de imóvel em garantia, e emissão de cédula de crédito imobiliário firmados entre a Originadora e os Devedores.
"Contratos de Refinanciamento":	São os instrumentos particulares com força de escritura pública de empréstimo sem destinação específica, com alienação fiduciária de imóvel em garantia, e emissão de Cédula de Crédito Imobiliário firmados entre a Originadora e os Devedores.
"Contratos Imobiliários":	São os Contratos de Financiamento à Aquisição e/ou os Contratos de Refinanciamento conforme descritos no Anexo I, quando mencionados em conjunto.
"Coordenador Líder":	**GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIARIOS S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Sala 913 Parte, Botafogo, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62
"CSLL":	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
"Créditos Imobiliários Adimplentes":	É o conceito que será utilizado na análise do Índice de Cobertura, sendo considerados créditos imobiliários adimplentes somente os créditos imobiliários que estão com suas obrigações de pagamentos

	cumpridas, inclusive com eventuais encargos devidos, antes da consolidação da propriedade do imóvel em nome da Emissora, e aqueles que possuam a parcela de maior atraso abaixo de 120 dias.
"Créditos Imobiliários":	São os créditos imobiliários representados pelas CCI, cedidos à Emissora mediante o Contrato de Cessão, originados nos Contratos Imobiliários descritos no Anexo I deste Termo, inclusive os respectivos acessórios, juros, atualização monetária, eventuais prêmios de seguros, e quaisquer outros acréscimos de remuneração de mora ou penalidades, e demais encargos contratuais de responsabilidade dos Devedores, incluindo, mas não limitando, à alienação fiduciária em garantia dos Imóveis.
"CRI":	São os CRI Sênior, os CRI Mezanino e os CRI Júnior quando mencionados em conjunto.
"CRI Júnior":	São os títulos de créditos nominativos, de livre negociação, integrantes da 3ª Série da 28ª Emissão de CRI da Securitizadora, sob a forma escritural, que receberão juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos dos Créditos Imobiliários somente após o pagamento dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino, na forma e condições estabelecidas neste Termo.
"CRI Mezanino":	São os títulos de créditos nominativos, de livre negociação, integrantes da 2ª Série da 28ª Emissão de CRI da Securitizadora, sob a forma escritural, que receberão juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos dos Créditos Imobiliários somente após o pagamento dos CRI Sênior, na forma e condições estabelecidas neste Termo.
"CRI Sênior":	São os títulos de créditos nominativos, de livre negociação, integrantes da 1ª Série da 28ª Emissão de CRI pela Securitizadora, sob a forma escritural, com preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos dos Créditos Imobiliários, em relação aos CRI Júnior e aos CRI Mezanino integrantes desta Emissão.
"CRI em Circulação":	São todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, para fins de constituição de quórum, excluídos os CRI mantidos em tesouraria, excluídos os CRI pertencentes, direta ou indiretamente: (i) aos Devedores; (ii) à Emissora; (iii) o Cedente; (iv) a qualquer controladora e/ou a qualquer controlada dos Devedores, da Emissora

	e do Cedente, conforme aplicável; ou (v) a qualquer diretor, conselheiro, cônjuge, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau dos Devedores, da Emissora e/ou do Cedente.
"Critérios de Elegibilidade":	São os parâmetros utilizados para seleção dos Créditos Imobiliários lastro da Emissão descritos na Cláusula 4.2.1.1 deste Termo, objeto de auditoria pela Empresa de Auditoria conforme relatório do Anexo VII deste Termo.
"CVM":	Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Emissão":	26 de maio de 2023
"Data de Vencimento":	15 de junho de 2033
"Decreto 6.306":	Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.
"Devedores":	São os Devedores dos Contratos Imobiliários.
"Dia Útil" ou "Dias Úteis":	Todo e qualquer dia, exceto sábado, domingo e feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
"Distribuição Parcial"	É a possibilidade de distribuição parcial dos CRI, desde que atingido o Montante Mínimo.
"Documentos da Operação ou Documentos da Oferta":	São, quando mencionados em conjunto: (i) o Contrato de Cessão, (ii) este Termo de Securitização; (iii) o Contrato de Distribuição; e (iv) o Boletim de Subscrição, bem como todos e quaisquer aditamentos que passarão a integrar automaticamente o conceito de Documentos da Oferta.
"DFI":	Seguro de Danos Físicos dos Imóveis, cuja contratação é obrigatória nos termos do inciso IV do artigo 5º da Lei nº 9514/97.
"Empresa de Auditoria":	**CESAR AUGUSTO SOARES**, com nome fantasia de **INNOVAR SERVIÇOS**, empresário individual, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 726, conjunto 1.303, no bairro de Bela Vista CEP 01.310-100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 20.031.289/0001-13
"Empresa de Cobrança":	**CREDIBLUE SOLUÇÕES FINANCEIRAS E IMOBILIÁRIAS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Avenida Deputado Jamel

	Cecílio, nº 2496, 12º andar, Ed. New Business Style, Jardim Goiás, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, inscrita no CNPJ sob o nº 36.750.257/0001-08.
"Escriturador":	**ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira, inscrita no CNPJ sob o n.º 61.194.353/0001-64, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.400, 10º andar, CEP 04.538-132.
"Emissão":	É a emissão 28ª Emissão em 3 (Três) Séries da Securitizadora.
"Eventos de Multa Indenizatória":	Os eventos que ensejam a aplicação da Multa Indenizatória, conforme hipóteses previstas nas cláusulas 5.2. e seguintes do Contrato de Cessão.
"Eventos de Recompra Compulsória":	São os eventos que ensejam a ocorrência da Recompra Compulsória, conforme hipóteses previstas na Cláusula 4.3.3 abaixo.
"Fundo de Reserva":	Tem a definição que é dada na Cláusula 2.2 deste Termo.
"Garantias":	São garantias desta Emissão: a instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, o Fundo de Reserva, a Alienação Fiduciária de Imóveis, e a subordinação dos CRI Mezanino aos CRI Sênior e dos CRI Júnior aos CRI Mezanino e aos CRI Sênior.
"IGP-DI":	Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
"IGP-M":	Índice Geral de Preços Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
"Imóveis":	São os imóveis outorgados em Alienação Fiduciária de Imóveis, pelos Devedores e/ou por terceiros garantidores, no âmbito dos Contratos Imobiliários.
"IPCA":	Índice Nacional de Preços ao Consumidor, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).
"IPTU":	Importo Predial e Territorial Urbano.
"Investidores" ou "Titulares de CRI":	São os titulares dos CRI objeto desta Emissão, que vierem a subscrever ou adquirir os CRI em emissão primária ou no mercado secundário.

"Investidores Qualificados":	São considerados investidores qualificados, nos termos do art. 12 da Resolução CVM 30: investidores profissionais; pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30; as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados. Adicionalmente, na forma do art. 13 da Resolução CVM 30, os regimes próprios de previdência social, instituídos pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou por Municípios são considerados investidores profissionais ou investidores qualificados apenas se reconhecidos como tais conforme regulamentação específica do Ministério da Previdência Social.
"Investidores Profissionais":	São considerados investidores profissionais, nos termos do art. 11 da Resolução CVM 30: instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o Anexo A da Resolução CVM 30; fundos de investimento; clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; investidores não residentes.
"IOF/Câmbio":	Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
"IOF/Títulos":	Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.

"IRPF":	Imposto de Renda da Pessoa Física.
"IRPJ":	Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
"Lei nº 6.404/76":	Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as Sociedades por Ações.
"Lei n° 8.981/95":	Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
"Lei nº 9.514/97":	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.
"Lei nº 10.931/04":	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, dentre outras providências.
"Lei nº 11.033/04":	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre a tributação do mercado financeiro e de capitais.
"Lei nº 14.430/22":	Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022.
"MDA":	Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
"MIP":	É o Seguro de Morte e Invalidez Permanente, cuja contratação é obrigatória nos termos do inciso IV do artigo 5º da Lei nº 9514/97.
"Montante Mínimo"	É o montante mínimo de colocação dos CRI, no valor de R$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), a partir do qual será permitida a Distribuição Parcial.
"Multa Indenizatória":	É o montante a ser pago pelo Cedente à Securitizadora, em razão da obrigatoriedade do Cedente indenizar a Emissora caso ocorra quaisquer dos Eventos de Multa Indenizatória.
"Negociação Secundária":	Os CRI serão depositados para negociação em mercado secundário, no mercado administrado pela B3.
"Obrigações Garantidas":	Correspondem a (i) todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pelos Devedores nos Contratos Imobiliários e suas posteriores alterações, (ii) todas as obrigações decorrentes do Contrato de Cessão, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelo Cedente, incluindo, mas não se limitando, à possibilidade de recompra dos Créditos Imobiliários, à

	Multa Indenizatória, juros de mora, multa moratória, (iii) obrigações de amortização e pagamentos dos juros conforme estabelecidos no Termo de Securitização, (iv) todos os custos e despesas conforme indicados nas Cláusulas 2.10. e 7.5. deste Termo de Securitização com prestadores de serviços contratados e os incorridos em relação à emissão e manutenção das CCI e aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente e para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários e excussão das Alienações Fiduciárias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios dentro de padrão de mercado, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos; bem como (v) todo e qualquer custo incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário, e/ou pelos titulares dos CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado para arcar com tais custos.
"Oferta":	Significa a oferta pública sob o rito de registro automático de distribuição perante a CVM de distribuição primária dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino, nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60.
"Originadora":	A **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, instituição financeira inscrita no CNPJ sob o nº 32.402.502/0001-35, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n° 2391, conjunto 12, andar 1 (parte), CEP 01.452-000, que firmou os Contratos Imobiliários diretamente com os Devedores, e cedeu os créditos imobiliários deles resultantes para o Cedente mediante os Termos de Cessão.
"Patrimônio Separado":	É o patrimônio constituído, com a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, incluindo a Conta da Emissão e as Garantias.
"PIS":	Contribuição ao Programa de Integração Social.
"Preço de Cessão":	É o previsto na cláusula 2.1 do Contrato de Cessão.
"Publicações":	As publicações relacionadas aos atos ou fatos de interesse dos Investidores serão efetuadas no *website* da Securitizadora (www.grupotravessia.com/). As convocações das Assembleias Especiais serão realizadas por meio de edital a ser publicado no *website* da Emissora.

"QI SCD"	**QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, sociedade de crédito direto com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 32.402.502/0001-35
"Recompra Compulsória":	Nos termos da Cláusula 6.3 do Contrato de Cessão, verificada a ocorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória, o Cedente deverá recomprar os respectivos Créditos Imobiliários no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da notificação que neste sentido vier a receber da Emissora, de acordo com o disposto na cláusula 6.3.5 do referido contrato.
"Regime Fiduciário":	Na forma do artigo 25 da Lei nº14.430/22, a Securitizadora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, incluindo a Conta da Emissão e as Garantias, com a constituição do Patrimônio Separado. O Regime Fiduciário declarado neste Termo será registrado na B3 na forma do §1º do artigo 26 da Lei 14.430.
"Resgate Antecipado":	Tem a definição que é dada na Cláusula 2.6.1. deste Termo.
"Resolução CVM 17":	É a Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme redação vigente na data de assinatura do presente Termo de Securitização, que dispõe acerca do exercício da função de agente fiduciário.
"Resolução CVM 30":	É a Resolução CVM nº 30 de 11 de maio de 2021, conforme alterada, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente.
"Resolução CVM 50":	É a Resolução CVM nº 50 de 31 de agosto de 2021, conforme alterada, que dispõe sobre a prevenção à lavagem de dinheiro, ao financiamento do terrorismo e ao financiamento da proliferação de armas de destruição em massa – PLD/FTP no âmbito do mercado de valores mobiliários.
"Resolução CVM 60":	É a Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021.
"Resolução CVM 81":	É a Resolução CVM nº 81 de 29 de março de 2022.

"Resolução CVM 160"	É a Resolução CVM 160, de 13 de julho de 2022.
"Securitização":	É a operação pela qual os Créditos Imobiliários, os bens, direitos e garantias são expressamente vinculados a emissão de uma série de CRI, mediante a identificação no Termo de Securitização e a instituição do Regime Fiduciário pela Securitizadora, cujo pagamento é primariamente condicionado ao recebimento dos recursos acima descritos que lastreiam a emissão, nos termos do parágrafo único do artigo 18, artigos 25 e 26 da Lei 14.430.
"Securitizadora" ou "Emissora"	**TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Bandeira Paulista, 600, conjunto 44, sala 01, Itaim Bibi, CEP 04532-001, inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64.
"Taxa de Administração":	É a taxa mensal de administração do Patrimônio Separado, no valor de R$6.000,00 (seis mil reais), líquida de todos e quaisquer tributos, atualizada anualmente pelo IPCA desde a Data de Emissão, calculada *pro rata die* se necessário, a que a Emissora faz jus conforme indicada na Cláusula 2.10.2 deste Termo.
"Termo" ou "Termo de Securitização":	O *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 28ª Emissão em 3 (Três) Séries da Travessia Securitizadora S.A.*, *Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Aberto Blue Crédito Imobiliário*, celebrado nesta data, entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário.
"Termos de Cessão"	São os termos de cessão que formalizam a aquisição dos Créditos Imobiliários da Originadora pelo Cedente

As expressões não definidas no Termo encontram-se definidas ou identificadas na Lei nº 9.514/97, na Lei nº14.430/22, na Resolução CVM 60, na Lei n° 10.931/04 e demais disposições legais aplicáveis.

CLÁUSULA 2 – CARACTERÍSTICAS DOS CRI, DE SUA NEGOCIAÇÃO E DESPESAS DE RESPONSABILIDADE DOS INVESTIDORES.

2.1. Pelo presente Termo de Securitização, a Securitizadora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários aos CRI que integram a 28ª Emissão em 3 (três) séries de CRI da Securitizadora, sem qualquer coobrigação por parte da Securitizadora, com lastro

nos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, originados nos Contratos Imobiliários, todos devidamente identificados no Anexo I, são emitidos os CRI que integram a 28ª Emissão em 3 (três) séries de CRI da Securitizadora, e que possuem as seguintes características de Emissão:

2.1.1. **Local e data de Emissão:** Para todos os efeitos legais, a Data de Emissão dos CRI é o dia 26 de maio de 2023, em São Paulo – SP.

2.1.2. **Valor Total da Emissão**: R$41.700.000,00 (quarenta e um milhões e setecentos mil reais)

2.1.3. **Garantias:**

a) instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários;

b) Fundo de Reserva;

c) Garantia Real: não foram instituídas garantias específicas aos CRI. Os Créditos Imobiliários são garantidos por Alienação Fiduciária e;

d) Subordinação dos CRI Mezanino em relação aos CRI Sênior, e dos CRI Junior aos CRI Sênior e aos CRI Mezanino.

2.1.4. Quanto aos CRI: São emitidos em 3 (três) Séries, com a identificação e características descritas abaixo:

Nº de Série	**1ª (Sênior)**	**2ª (Mezanino)**	**3ª (Júnior)**
a) % sobre o Valor Total da Emissão:	70% (setenta por cento)	10% (dez por cento)	20% (vinte por cento)
b) Valor Nominal Total:	R$ 29.190.000,00 (vinte nove milhões cento e noventa mil reais)	R$ 4.170.000,00 (quatro milhões cento e setenta mil reais)	R$ 8.340.000,00 (oito milhões trezentos e quarenta mil reais)
c) Quantidade de CRI emitido:	29.190 (vinte nove mil cento e noventa)	4.170 (quatro mil cento e setenta)	8.340 (oito mil trezentos e quarenta)
d) Valor Nominal Unitário:	R$ 1.000,00 (mil reais)	R$ 1.000,00 (mil reais)	R$ 1.000,00 (mil reais)
e) Carência de Amortização do principal dos CRI:	0 meses conforme disposto no Anexo II	0 meses conforme disposto no Anexo II	0 meses conforme disposto no Anexo II
f) Prazo:	3.673 (três mil e seiscentos e setenta e três) dias	3.673 (três mil e seiscentos e setenta e três) dias	3.673 (três mil e seiscentos e setenta e três) dias
g) Início de pagamento da Amortização:	15/07/2023	15/07/2023	15/07/2023
h) Início do pagamento de juros:	15/07/2023, após a Incorporação de Juros dos CRI	15/07/2023, após a Incorporação de Juros dos CRI	15/07/2023, após a Incorporação de Juros dos CRI
i) Vencimento Final:	15/06/2033	15/06/2033	15/06/2033
j) Forma dos CRI:	Escritural e Nominativa	Escritural e Nominativa	Escritural e Nominativa
k) Periodicidade e Atualização:	Mensal/IPCA Positivo	Mensal/IPCA Positivo	Mensal/IPCA Positivo
l) Juros Remuneratórios:	10% (dez por cento) ao ano	12% (doze por cento) ao ano	10% (dez por cento)
m) Fluxo Financeiro Previsto:	Pagamentos mensais, conforme o fluxo financeiro descrito no Anexo II deste Termo.	Pagamentos mensais, conforme o fluxo financeiro descrito no Anexo II deste Termo.	Pagamentos mensais, conforme o fluxo financeiro descrito no Anexo II deste Termo.
n) Coobrigação da Emissora	Não há	Não há	Não há

o) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica:	B3	B3	B3
p) Garantia Flutuante:	Não	Não	Não
q) Curva de Amortização:	Conforme descrito no Anexo II deste Termo.	Conforme descrito no Anexo II deste Termo.	Conforme descrito no Anexo II deste Termo.
r) Garantias:	a instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, o Fundo de Reserva, a Alienação Fiduciária de Imóveis, e a subordinação dos CRI Mezanino aos CRI Sênior e dos CRI Júnior aos CRI Mezanino e aos CRI Sênior.	A instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, o Fundo de Reserva, a Alienação Fiduciária de Imóveis, e a subordinação dos CRI Mezanino aos CRI Sênior e dos CRI Júnior aos CRI Mezanino e aos CRI Sênior.	A instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, o Fundo de Reserva, a Alienação Fiduciária de Imóveis, e a subordinação dos CRI Mezanino aos CRI Sênior e dos CRI Júnior aos CRI Mezanino e aos CRI Sênior.
s) possibilidade de aditamentos posteriores para inclusão de novas classes e séries e requisitos de recomposição de lastro:	Sim	Sim	Sim
t) possibilidade de substituição ou aquisição futura de direitos creditórios:	Sim	Sim	Sim
u) nível de subordinação:	0	100% subordinada à Série Sênior	100% subordinada às Séries Sênior e Mezanino

2.1.4.1. A forma de cálculo dos juros remuneratórios, da Atualização Monetária e da amortização dos CRI é a seguinte:

A. Forma de cálculo da atualização monetária:

$$Sda = SDb \times C,$$

onde:

Sda = Valor Nominal Unitário atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDb = Valor Nominal Unitário atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário na 1ª data de integralização dos CRI ou após incorporação de juros, atualização monetária ou amortização, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 casas decimais, sem arredondamento.

C = Fator resultante da variação acumulada do IPCA calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento, apurado e aplicado mensalmente, da seguinte forma:

$$C = \left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{DCP}{DCT}}$$

onde:

NI_k = valor do número-índice do IPCA do terceiro mês imediatamente anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria data de aniversário (conforme definido abaixo) dos CRI. Após a data de aniversário, o "Nik" corresponderá ao valor do número-índice do IPCA do segundo mês imediatamente anterior ao mês de atualização, ou seja, abril para o primeiro período de correção, conforme Anexo II deste Termo;

$NI_{k-1} =$ = Número índice do IPCA do mês imediatamente anterior ao mês base para correção do CRI, ou seja, março para o primeiro período de correção, conforme Anexo II deste Termo;

DCP = Número de dias corridos entre a primeira Data de Integralização dos CRI ou última Data de Aniversário dos CRI, o que ocorrer por último, e a data de cálculo, exclusive, sendo "dcp" um número inteiro.

DCT = Para o primeiro período o número de dias corridos entre a última, inclusive, e a próxima, exclusive, data de aniversário dos CRI, sendo DCT um número inteiro, observado que, exclusivamente no primeiro Período de Capitalização, considera-se o "DCT" como 31 (trinta e um) dias corridos.

Sendo que:

O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico o número de casas decimais daquele divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística –

IBGE, sendo considerada a variação positiva do índice;

Considera-se "data de aniversário" todo dia 15 (quinze) de cada mês e, caso referida data não seja dia útil, o primeiro dia útil subsequente;

Caso o IPCA, por qualquer motivo, deixe de ser publicado durante o prazo dos CRI, o Saldo do Valor Nominal Unitário atualizado deverá ser atualizado pelo último número-índice do IPCA divulgado, ou por qualquer outro índice que venha a substituí-lo, por força de lei ou regulamento aplicável à hipótese.

B. Forma de cálculo de pagamento dos juros:

$$J = SDa \times (Fator\ de\ Juros - 1)$$

Onde:
J = Valor Nominal Unitário atualizado dos juros acumulados. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
Sda = Conforme subitem A acima;

Fator de Juros = Fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir:

$$Fator\ de\ juros = \left[\frac{i}{100} + 1\right]^{\frac{dcp}{360}}$$

Onde:
i = 10% (dez por cento) para o CRI Sênior, 12% (doze por cento) para os CRI Mezanino e 10% (dez por cento) para o CRI Júnior
dcp = Número de dias corridos entre a primeira Data de Integralização dos CRI ou última Data de Aniversário dos CRI, o que ocorrer por último, e a data de cálculo, exclusive, sendo "dcp" um número inteiro.

(*) O percentual de juros remuneratórios do CRI Júnior poderá ser alterado, conforme o caso, ao longo do prazo desta emissão, exclusivamente pela Securitizadora, em caso de necessidade de ajuste do fluxo de recebimento dos Créditos Imobiliários, onde a devida alteração refletirá no próximo período de capitalização e consequentemente dos pagamentos do CRI Júnior caso ocorram antecipações do lastro, renegociações, despesas extraordinárias e/ou outros eventos que possam impactar o fluxo de recebimento dos Créditos Imobiliários e pagamentos dos CRI,

de forma que a nova tabela de pagamentos de amortização e juros do CRI Júnior, com os valores devidamente alterados, será disponibilizada pela Securitizadora ao Agente Fiduciário e à B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis, sendo nesses casos dispensada a deliberação e aprovação dos Titulares de CRI em Assembleia para este fim, bem como dispensada a alteração do presente Termo de Securitização.
(**) Em caso do desenquadramento do Índice de Cobertura, não haverá o pagamento de juros das séries Mezanino e Subordinada.

C. Forma de cálculo da amortização:

Cada CRI será amortizado sucessivamente de acordo com as datas e os valores indicados no Anexo II ao Termo, calculados obedecendo à seguinte expressão:

$$Va_i = [SDa \times Tai]$$

Onde:
Va_i = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;
Sda = Conforme subitem B acima;
Tai = Taxa da i-ésima parcela de amortização, informada com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com a tabela de amortização dos CRI do Anexo II do Termo.

(*) A taxa de amortização (Tai) dos CRI Júnior poderá ser alterada, conforme o caso, ao longo do prazo desta emissão, exclusivamente pela Securitizadora, em caso de necessidade de ajuste do fluxo de recebimento dos Créditos Imobiliários, e consequentemente dos pagamentos do CRI Júnior, caso ocorram antecipações do lastro, renegociações, despesas extraordinárias e/ou outros eventos que possam impactar o fluxo de recebimento dos Créditos Imobiliários e pagamentos dos CRI, de forma que a nova tabela de pagamentos de amortização e juros dos CRI Júnior, com os valores devidamente alterados, será disponibilizada pela Securitizadora ao Agente Fiduciário e à B3 com antecedência mínima de 3 (três) dias úteis, sendo nesses casos dispensada a deliberação e aprovação dos Titulares de CRI em Assembleia para este fim, bem como dispensada a alteração do presente Termo de Securitização.

(**) Em caso do desenquadramento do Índice de Cobertura, não haverá o pagamento de amortização ordinária e extraordinária das séries Mezanino e Subordinada.

2.1.4.1.1. O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será atualizado monetariamente, a partir da primeira Data de Integralização, pela variação acumulada do

IPCA, calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias base 360 (trezentos e sessenta), desde a primeira Data de Integralização ou desde a última Data de Pagamento, o que ocorrer por último, inclusive, até a próxima Data de Pagamento (conforme definido abaixo), exclusive ("Atualização Monetária"), sendo o produto da Atualização Monetária incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso.

2.1.4.2. Mensalmente, será apurado pela Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Uteis de antecedência à data de pagamentos dos CRI, conforme previsto no Anexo II ao presente Termo, a verificação do Índice de Cobertura da seguinte forma:

$$\text{Índice de Cobertura} = \frac{Saldo\ Devedor\ dos\ Créditos\ Imobiliários\ Adimplentes + Cai}{Saldo\ devedor\ dos\ CRI\ Sr}$$

Onde:

Saldo Devedor dos Créditos Imobiliários Adimplentes* = Saldo devedor dos créditos lastro do presente termo, sendo este saldo o valor devido pelo cliente, desde que possuam a parcela de maior atraso abaixo de 120 dias;
Caixa = recursos existentes na Conta da Emissão + Fundo de Reserva;
Saldo devedor dos CRI Sr = Saldo do Valor Nominal atualizado acrescido dos juros devidos dos CRI Sênior.
*Observar termo definido de "Créditos Imobiliários Adimplentes" conforme cláusula 1 deste Termo de Securitização.

2.1.4.3. Em caso de Índice de Cobertura ser inferior a 1,05, será considerado o desenquadramento do Índice. Neste caso, deverão ser suspensos imediatamente (i) todos os pagamentos da Série Júnior, inclusive: pagamentos de juros, correção monetária, amortização ordinária, amortização extraordinária e prêmio de subordinação e (ii) os pagamentos de amortização extraordinária da Mezanino, como no caso da liquidação antecipada de créditos, excesso de recursos na conta do patrimônio separado ou venda de imóveis, entre outros. Assim sendo, todos os recursos excedentes disponíveis no patrimônio separado serão destinados à amortização extraordinária da Sênior. A priorização dos pagamentos da Série Sênior somente deixará de valer no mês posterior ao do enquadramento do Índice de Cobertura. Por exemplo, depois de um período de desenquadramento, se houver reenquadramento do Índice de Cobertura no cálculo referente às parcelas de amortização e remuneração dos CRI de fevereiro, os pagamentos voltam a ordem da Cascata de Pagamentos a partir da parcela de amortização e remuneração dos CRI de março.

2.1.4.4. Em caso de o Índice de Cobertura ser inferior a 0,95 deverão ser suspensos imediatamente (i) todos os pagamentos da Série Júnior e (ii) todos os pagamentos da Série Mezanino, inclusive os

pagamentos de juros, correção monetária, amortização ordinária, amortização extraordinária e prêmio de subordinação, como no caso da liquidação antecipada de créditos, excesso de recursos no Fundo de Reserva ou venda de imóveis, entre outros. Todos os recursos excedentes disponíveis no patrimônio separado serão destinados à amortização extraordinária da Sênior. A priorização dos pagamentos da Série Sênior somente deixará de valer no mês posterior ao do enquadramento do Índice de Cobertura. Por exemplo, depois de um período de desenquadramento, se houver reenquadramento do Índice de Cobertura no cálculo referente à parcelas de amortização e remuneração dos CRIs de fevereiro, os pagamentos voltam a ordem da Cascata de Pagamentos a partir da parcelas de amortização e remuneração dos CRIs de março.

2.2. Fundo de Reserva

2.2.1. Será constituído, na Conta da Emissão, na Data da Primeira Integralização dos CRI, com retenção de parte do Preço de Cessão, um fundo de reserva no valor correspondente a 3 (três) parcelas de amortização e remuneração dos CRI previstos para recebimento em cada mês de referência ("Mês de Referência") ("Fundo de Reserva"), que será destinado (i) ao pagamento da parcela da amortização e dos juros remuneratórios dos CRI em caso de insuficiência dos Créditos Imobiliários para pagamento dos CRI Sênior, conforme previsto na cláusula de subordinação 2.4.2 e na Cascata de Pagamentos na cláusula 2.5.1, (ii) para o pagamento de quaisquer outras despesas do Patrimônio Separado.

2.2.1.1. Caso no mês de referência seja verificado que o valor do Fundo de Reserva não corresponde ao valor de referência da Cláusula 2.2.1. acima, o Fundo de Reserva será recomposto automaticamente com os recursos excedentes do pagamento dos Créditos Imobiliários conforme a "cascata de pagamentos" prevista na Cláusula 2.5.1 abaixo ("Cascata de Pagamentos").

2.2.2. Caso o saldo do Fundo de Fundo de Reserva seja insuficiente para o pagamento de qualquer despesa da Oferta, a Emissora poderá utilizar os recursos da arrecadação dos Créditos Imobiliários para o pagamento destas despesas, sendo certo que caso estes valores não sejam suficientes, conforme estabelecido no Contrato de Cessão, estes valores deverão ser arcados pelos Investidores mediante aporte no Patrimônio Separado conforme na forma da alínea "a" do inciso IV do artigo 25 da Resolução CVM 60 e do artigo 30 da Lei nº14.430/22e/ou com recursos eventualmente existentes os Patrimônio Separado.

2.2.2.1. Serão pagas com recursos do Fundo de Reserva as seguintes despesas:

(i) as despesas decorrentes da adoção e manutenção, direta ou indireta, de procedimentos judiciais e extrajudiciais necessários à defesa dos direitos, interesses e prerrogativas da

Securitizadora e dos titulares dos CRI que vierem a ocorrer ao longo da Oferta, incluindo, mas não se limitando a quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de titulares de CRI, o que inclusive ocasionará a contratação de advogados para elaboração dos instrumentos mencionados, bem como a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades conforme melhor indicado no Termo de Securitização;

(ii) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, contadores, auditores, técnicos ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o patrimônio separado ou, ainda, realização do patrimônio separado;

(iii) as despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora que sejam necessárias para a realização de assembleias gerais de titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;

(iv) as despesas decorrentes da contratação de auditor independentes, contador, profissionais que realizem a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado na periodicidade exigida pela legislação em vigor do Patrimônio Separado, e quaisquer prestadores de serviços, contratados em decorrência da instituição do regime fiduciário e no âmbito da Oferta;

(v) as despesas com gestão, cobrança, realização, administração, custódia e escrituração, registros em cartórios competentes ou na B3, incluindo, mas não se limitando: a remuneração dos prestadores de serviços, despesas cartorárias com autenticações, reconhecimentos de firma, emissões de certidões, registros de atos em cartórios, cópias, impressões e expedições de documentos, publicações de relatórios e informações periódicas, leiloeiros, comissões de corretoras imobiliárias, demais correspondências, emolumentos, despesas havidas com empresas especializadas em cobrança, decorrentes da administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado;

(vi) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais, decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;

(vii) quaisquer despesas com prestadores de serviços da Oferta, presentes e futuros, bem como eventuais tributos aplicáveis às referidas remunerações, que sejam imputados por lei ou

normas à Securitizadora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, das obrigações assumidas no Termo de Securitização;

(viii) as eventuais despesas "por hora homem de trabalho" oriundas de remuneração devida à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário, nas hipóteses em que ocorra renegociação ou reestruturação da Oferta, conforme melhor indicado nas Cláusulas 2.10.1 e 7.5 deste Termo de Securitização, acompanhamento de *covenants* financeiros ou ainda da classificação de risco da emissão de CRI, conforme aplicável; e

(ix) quaisquer outros honorários, custos e despesas relacionados à Oferta e/ou previstos no Termo de Securitização, inclusive em decorrência de alterações da norma de CRI.

2.2.3. Se no Mês de Referência após atendimento da Cascata de Pagamentos for verificado excedente de recurso dos Créditos Imobiliários, e o Índice de Cobertura estiver enquadrado, esse excedente será destinado ao pagamento dos CRI Júnior a título de prêmio ("Prêmio de Subordinação").

2.2.3.1. Se no Mês de Referência houver excedente de recursos do Fundo de Reserva observado o disposto na Cláusula 2.2.3. acima, e o Índice de Cobertura estiver enquadrado, os recursos excedentes também serão considerados como Prêmio de Subordinação.

2.3 A Securitizadora deverá aplicar os recursos integrantes do Fundo de Reserva em títulos públicos, e/ou privados de baixo risco de crédito, e/ou Fundos de Renda Fixa de baixo risco e com liquidez diária que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo BACEN, à sua escolha observadas essas condições, durante o período que anteceder a sua utilização, sendo certo que os valores existentes na Conta da Emissão poderão ser aplicados automaticamente junto ao Banco Liquidante em aplicação de resgate diário.

2.4. Cronologia de Pagamentos das Obrigações do Patrimônio Separado e Subordinação dos CRI Júnior.

2.4.1. Os CRI serão pagos mensalmente, nas datas de vencimento indicadas no fluxo financeiro integrante do Anexo II deste Termo, ou no Dia Útil imediatamente subsequente, caso a data de pagamento não seja um Dia Útil.

2.4.2. Os CRI Sênior terão prioridade sobre os CRI Mezanino e sobre os CRI Júnior (i) no recebimento da Remuneração dos CRI Sênior; (ii) no pagamento do valor nominal unitário dos CRI Sênior prevista para o respectivo mês; (iii) na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, não

havendo qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares de CRI Sêniores, sendo que estes terão o direito de partilhar o lastro proporcionalmente ao seu crédito; e (iv) nos pagamentos de Amortização Extraordinária e/ou Resgate Antecipado dos CRI Sênior. Somente serão feitos os pagamentos da série Mezanino e Júnior com os valores que sobejarem àqueles necessários ao pagamento da série Sênior e à formação do Fundo de Reserva de 3 (três) parcelas de amortização e remuneração, conforme cláusula 2.2.1.

2.4.3. Os CRI Mezanino terão prioridade sobre os CRI Júnior (i) no recebimento da Remuneração dos CRI Mezanino; (ii) no pagamento do valor nominal unitário dos CRI Mezanino prevista para o respectivo mês; (iii) na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, não havendo qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares de CRI Mezanino, sendo que estes terão o direito de partilhar o lastro proporcionalmente ao seu crédito e (iv)nos pagamentos de Amortização Extraordinária e/ou Resgate Antecipado dos CRI Mezanino.

2.5. Pagamento *Pro Rata*

2.5.1. Mensalmente, a prioridade nos pagamentos e retenções dos CRI com os Créditos Imobiliários obedecerá à seguinte ordem:

(i) Pagamento das Despesas incorridas e não pagas dos CRI;

(ii) Pagamento dos juros capitalizados e demais valores em mora referentes aos CRI Sênior;

(iii) Pagamento dos juros referentes aos CRI Sênior vincendos no respectivo mês do pagamento;

(iv) Pagamento da amortização do valor nominal atualizado dos CRI Sênior, relativa ao respectivo mês de pagamento;

(v) Retenção do Fundo de Reserva, se necessário;

(vi) Recomposição do Fundo de Reserva, se necessário;

(vii) Pagamento dos juros capitalizados e demais valores em mora referentes aos CRI Mezanino;

(viii) Pagamento dos juros referentes aos CRI Mezanino vincendos no respectivo mês do pagamento;

(ix) Pagamento da amortização do valor nominal atualizado dos CRI Mezanino, relativa ao respectivo mês de pagamento;

(x) Pagamento dos juros capitalizados e demais valores em mora referentes aos CRI Júnior;

(xi) Pagamento dos juros referentes aos CRI Júnior vincendos no respectivo mês do pagamento;

(xii) Pagamento da amortização do valor nominal atualizado dos CRI Júnior, relativa ao respectivo mês de pagamento;

(xiii) Pagamento aos CRI Sênior, dos CRI Mezanino e CRI Júnior de eventual Amortização Extraordinária, respeitada a proporção entre as séries; e

(xiv) Pagamento do Prêmio de Subordinação.

2.6. Amortização Extraordinária, Resgate Antecipado ou Recompra Compulsória dos CRI

2.6.1. Resgate Antecipado dos CRI: Os CRI serão resgatados ou amortizados de forma obrigatória e antecipada, independentemente de autorização prévia dos titulares dos CRI (sem qualquer coobrigação por parte da Emissora), na ocorrência do pagamento da Recompra Compulsória da totalidade ou de parcela dos Créditos Imobiliários, conforme aplicável, nos termos das Cláusulas 6 e seguintes do Contrato de Cessão, sendo certo que o Resgate Antecipado ou a Amortização Extraordinária dos CRI, conforme o caso, somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

2.6.2. Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários. A Cedente deverá realizar a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, na forma da Cláusula 6 e seguintes do Contrato de Cessão, caso ocorra qualquer um dos eventos abaixo ("Eventos de Recompra Compulsória"):

(i) descumprimento pela Cedente de qualquer outra obrigação de substituição dos Créditos Imobiliários ou Recompra Compulsória, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva data em que a obrigação deveria ter sido efetivamente cumprida, independente de notificação e/ou qualquer tipo de comunicação adicional;

(ii) não constituição e aperfeiçoamento da Alienação Fiduciária em até 120 (cento e vinte) dias contadas da celebração do Contrato de Cessão;

(iii) se for apurada a falsidade de qualquer declaração, informação ou documento que houver sido firmado, prestado ou entregue por qualquer da Cedente em qualquer dos Documentos da Operação na data em que forem prestados ou celebrados, sendo certo que não serão de responsabilidade da Cedente as hipóteses em que a falsificação for objeto de ação de terceiros e que a Cedente não participou direta ou indiretamente para a confecção da idoneidade documental, sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.3.1 do Contrato de Cessão;

(iv) a inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários seja reconhecida em primeira instância, no todo ou em parte, sob qualquer fundamento, inclusive com base na invalidação, nulificação, anulação, declaração de ineficácia, resolução, rescisão, resilição, denúncia ou revisão, total ou parcial, dos Contratos Imobiliários, ainda que tal contestação ou reconhecimento esteja fundado em eventos ocorridos após a cessão dos Créditos Imobiliários, ou seja decorrente de falsidade, incorreção, omissão ou incompletude das declarações prestadas na Cláusula 4.1 e 4.2 do Contrato de Cessão;

(v) caso a Cedente denuncie voluntariamente os Contratos Imobiliários antes de seu término;

(vi) se ocorrer cessão ou transferência, por qualquer da Cedente, sem o consentimento da Cessionária, de seus direitos e obrigações decorrentes dos Contratos Imobiliários e/ou dos demais Documentos da Operação, conforme o caso;

(vii) resolução de quaisquer dos Documentos da Operação;

(viii) ocorrência e/ou realização, pela Cedente, de qualquer ato lesivo à Legislação Anticorrupção;

(ix) caso a Cedente não realize a transferência dos seguros de MIP e DIF, caso existentes, constituídos no âmbito dos Contratos Imobiliários, em favor da Securitizadora em até 30 (trinta) dias contados da assinatura do presente Contrato;

(x) caso a Cedente não cumpra com a obrigação descrita na Cláusula 8.1 do Contrato de Cessão, de notificar os Devedores acerca da cessão dos Créditos Imobiliários, em até 30 (trinta) dias contados da celebração do Contrato de Cessão; e

(xi) ocorrência de sinistro em apólice não endossada ainda que não decorrido o prazo de 30 (trinta) dias, descrito na Cláusula 4.2, g) do Contrato de Cessão, ou nos Contratos Imobiliários em que não forem constituídos seguros.

2.6.2.1. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória previstos na Cláusula 2.6.2. acima, a Emissora deverá ser notificada em até 5 (cinco) Dias Uteis, com cópia ao Agente Fiduciário, pela Cedente.

2.6.2.2. Caso seja apurada a falsidade de qualquer declaração, informação ou documento que houver sido firmado, prestado ou entregue pela Cedente em qualquer dos Documentos da Operação na data em que forem prestados ou celebrados em razão de ação de terceiros sem participação direta ou indireta da Cedente, a Cedente ficará obrigada a substituir ou recomprar compulsoriamente os Créditos Imobiliários específicos objeto de tal incorreção nos termos desta Cláusula 2.6.1.

2.6.2.3. Observado o disposto na Cláusula 2.6.2.1. acima, na ocorrência dos Eventos de Recompra Compulsória, a Emissora convocará, em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, Assembleia Especial, nos termos e observados os procedimentos previstos na Cláusula 11, para deliberar sobre eventual Recompra Compulsória pela Cedente, que dependerá de deliberação tomada por Investidores dos CRI, observado os quóruns de instalação e deliberação previstos na Cláusula 11. Se, na referida Assembleia Especial, observados os quóruns previstos no Termo de Securitização, os Investidores dos CRI decidirem para que a Cedente não deva realizar a Recompra Compulsória, a Emissora não deverá exigir a realização da Recompra Compulsória pela Cedente, nos termos previstos no Contrato de Cessão; caso contrário, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação sem que haja quórum de deliberação suficiente, na referida Assembleia Especial, observado o disposto neste Termo de Securitização, a Emissora deverá, imediatamente, exigir a realização da Recompra Compulsória pela Cedente, nos termos previstos no Contrato de Cessão.

2.6.2.4. A não instalação em segunda convocação da Assembleia Especial por falta de quórum será interpretada pela Emissora como uma opção dos Investidores dos CRI em determinar a Recompra Compulsória.

2.6.2.5. Na hipótese de ocorrência de Eventos de Recompra Compulsória que se enquadrem nas hipóteses da Cláusula 2.6.3. abaixo, a Cedente poderá, em 10 (dez) Dias Úteis a contar da data de envio da notificação por escrito realizada pela Cessionária, substituir os Créditos Imobiliários em que forem identificados eventuais vícios, os quais deverão atender os Critérios de Elegibilidade, bem como apresentar LTV igual ou inferior e saldo devedor e taxa de juros igual ou superior aos dos Créditos Imobiliários substituídos. A Securitizadora deverá se manifestar em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento da lista dos Créditos Imobiliários substitutivos, reiniciando o processo em caso de não aprovação dos novos Créditos Imobiliários, sendo certo que, caso haja uma segunda recusa, a Emissora convocar uma Assembleia Especial, conforme procedimentos estipulados neste Termo de Securitização.

2.6.2.6. No caso dos Eventos de Recompra Compulsória, descritos na Cláusula 2.6.2 , a Emissora deverá retroceder o Crédito Imobiliário em que for identificado o vício, no estado em que se encontrar e, às respectiva Cedente de referidos Créditos Imobiliários, que, nessa hipótese, realizarão a Recompra Compulsória, e ficarão obrigadas a pagar à Emissora, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o Valor de Recompra (conforme abaixo definido).

2.6.2.7. Na hipótese de declaração da Recompra Compulsória, a Cedente ficará obrigada a adquirir os Créditos Imobiliários pelo seguinte preço ("Valor de Recompra") (i) pelo valor equivalente ao saldo devedor do valor nominal unitário atualizado dos CRI, no caso da recompra da totalidade dos Créditos Imobiliários; e (ii) pelo valor presente do fluxo remanescente descontado à taxa de cessão acrescido da eventual inadimplência de cada Crédito Imobiliário sujeito à Recompra Compulsória, no caso da recompra de Créditos Imobiliários específicos.

2.6.2.8. Prazo de Recompra Compulsória. A Cedente pagará o Valor de Recompra no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, a contar da data de envio da notificação por escrito realizada pela Emissora, notificando da ocorrência do Evento de Recompra Compulsória, mediante o envio de recursos para a Conta da Emissão.

2.6.2.9. O Valor de Recompra será pago exclusivamente na Conta da Emissão, no prazo e nos termos estabelecidos acima, sob pena de incidência, sobre os valores em atraso, de multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo mesmo índice de reajuste dos Créditos Imobiliários, qual seja, a variação acumulada do IPCA, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, com cálculo *pro rata die*, se necessário.

2.6.3. Substituição dos Contratos Imobiliários: Os Contratos Imobiliários poderão ser substituídos, desde que atendam aos Critérios de Elegibilidade, os quais serão verificados pela Securitizadora, e demais condições estabelecidas no Contrato de Cessão, assim como que não seja alterada, para menor, a remuneração dos investidores dos CRI ou o montante total de Créditos Imobiliários vinculados à emissão dos CRI, nem tampouco postergado o cronograma da operação, nas seguintes hipóteses: I – vícios na cessão que possam vir a afetar a cobrança dos Créditos Imobiliários; II – manutenção do nível da retenção de risco assumida pelo Cedente; e/ou III – manutenção do teto de concentração de "cedente" e/ou de "devedor" dos Créditos Imobiliários durante a duração dos CRI.

2.6.3.1. Para que o Cedente possa concretizar tal substituição do Contrato Imobiliário, o Cedente deverá ceder à Emissora direitos creditórios imobiliários decorrentes de novo Contrato Imobiliário ("Novo Contrato Imobiliário").

2.6.3.2. A substituição aqui prevista somente poderá ocorrer, desde que observe que o Novo Contrato Imobiliário atenda, de forma integral e cumulativa, as seguintes condições: (i) o Novo Contrato Imobiliário deverá observar as condições mínimas estabelecidas no artigo 5º da Lei 9.514; (ii) os pagamentos dos Créditos Imobiliários decorrentes do Novo Contrato Imobiliário deverão estar garantidos individualmente por alienação fiduciária de imóvel(is), nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514; (iii) a CCI relacionada ao respectivo Novo Contrato Imobiliário, emitida nos termos do Novo Contrato Imobiliário, deverá encontrar-se na posição do Cedente na B3 e estar registrada na B3; (iv) o Novo Contrato Imobiliário deverá atender todos os Critérios de Elegibilidade.

2.6.4. Prevalência da Obrigação de Recompra Compulsória: A obrigação de Recompra Compulsória prevista nas Cláusulas acima configura-se um negócio aleatório, nos termos dos artigos 458 e seguintes do Código Civil, de modo que a respectiva Cedente se obrigou de forma definitiva, irrevogável e irretratável a pagar à Emissora o Valor de Recompra, na ocorrência da Recompra Compulsória, independentemente do estado em que os Créditos Imobiliários se encontrarem, ou mesmo de sua existência, validade, eficácia ou exigibilidade quando da Recompra Compulsória.

2.6.4.1. Fica, desde já, certo e ajustado entre a Cedente e a Emissora, que, para todos os fins de direito, apuração do saldo devedor atualizado a fim de apurar o Valor de Recompra será realizado pela Emissora, observado ainda que o Valor de Recompra, incorporará eventuais Encargos Moratórios.

2.6.4.2. O acompanhamento dos Eventos de Recompra Compulsória e das hipóteses de rescisão dos Contratos Imobiliários, que não estiverem diretamente vinculados ao adimplemento das obrigações de pagamento dos Créditos Imobiliários será efetuado pela Emissora com base nas informações fornecidas pela Empresa de Cobrança, a quem caberá adotar as providências estabelecidas, para essas situações, nos termos do Contrato de Cessão e do "*Contrato de Prestação de Serviços de Administração e Cobrança de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a CrediBlue, a Emissora e o Agente Fiduciário, na qualidade de interveniente anuente ("Contrato de Servicing").

2.6.4.3. A substituição da Empresa de Cobrança não está sujeitos à destituição ou substituição por deliberação da Assembleia Especial.

2.6.4.4. A Emissora, poderá decidir sobre a destituição ou substituição do Empresa de

Cobrança desde que, a seu exclusivo critério e desde que de forma justificada, possa impactar a operação.

2.6.4.5. A Empresa de Cobrança se obriga, ainda, em até 5 (cinco) Dias Úteis, a notificar à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, a ocorrência de todo e qualquer Evento de Recompra Compulsória, e consequente amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, sendo certo que o acompanhamento da Emissora, previsto na Cláusula 2.6.4.2. acima, limitar-se-á ao recebimento tempestivo da notificação acima referida.

2.6.5. Forma de Resgate Antecipado dos CRI: Na hipótese em que a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI nos termos previstos neste Termo de Securitização, o pagamento dos valores devidos aos Investidores dos CRI deverá ser realizado pela Emissora em até 4 (quatro) Dias Úteis após o recebimento dos valores devidos pela Cedente e/ou Devedores, conforme o caso, em virtude da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários pela Cedente, conforme o caso.

2.6.5.1. Observada a Cláusula 2.6.3 acima, na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer valores devidos em virtude da Recompra Compulsória, e do consequente Resgate Antecipado dos CRI, incidirão, a partir do inadimplemento até a data de seu efetivo pagamento, multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados de forma *pro rata temporis* sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ambos incidentes sobre o valor devido e não pago, sem prejuízo da Remuneração devida, e de eventuais Encargos Moratórios.

2.6.5.2. A Emissora deverá, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data prevista de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 2.6.1., comunicar ao Agente Fiduciário, aos Investidores dos CRI, ao Escriturador e à B3 sobre a realização do Resgate Antecipado dos CRI.

2.6.5.3. Os CRI resgatados antecipadamente na forma desta Cláusula 2.6. serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

2.6.6. Forma de Amortização Extraordinária dos CRI: Na hipótese em que a Emissora deverá amortizar extraordinariamente os CRI nos termos previstos neste Termo de Securitização, no limite máximo de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI, o pagamento dos valores devidos aos Investidores dos CRI deverá ser realizado pela Emissora em até 4 (quatro) Dias Úteis após o recebimento dos valores devidos pela Cedente e/ou Devedores, conforme o caso, em virtude da Recompra Compulsória de parcela dos Créditos Imobiliários pela Cedente, em montante correspondente.

2.6.6.1. Observada a Cláusula 2.6.6 acima, na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer valores devidos em virtude da Recompra Compulsória, e da consequente Amortização Extraordinária dos CRI, incidirão, a partir do inadimplemento até a data de seu efetivo pagamento, multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados de forma *pro rata temporis* sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ambos incidentes sobre o valor devido e não pago, sem prejuízo da Remuneração devida, e de eventuais Encargos Moratórios.

2.6.6.2. A Emissora deverá, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data prevista da Amortização Extraordinária dos CRI, nos termos desta Cláusula2.5.3., comunicar ao Agente Fiduciário, aos Investidores dos CRI, ao Escriturador e à B3 sobre a realização da Amortização Extraordinária dos CRI.

2.6.6.3. Após o integral pagamento dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino, os Titulares dos CRI Júnior poderão, a exclusivo critério deliberar pelo Resgate Antecipado dos CRI, que deverá ser calculado na forma estabelecida na Cláusula 2.1. acima.

2.6.7. Resgate Antecipado Facultativo.

2.6.7.1. A Cedente poderá, em qualquer momento, recomprar a totalidade ou parcialidade dos Créditos Imobiliários cedidos por ela, no estado em que se encontrarem ("Aquisição Facultativa"), pelo Valor de Aquisição descrito abaixo, na efetiva data da Aquisição Facultativa. A Cedente deverá notificar a Emissora quanto à sua decisão de realizar a Aquisição Facultativa com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da data pretendida para seu exercício, informando a data do respectivo pagamento.

2.6.7.2. Na ocorrência da Aquisição Facultativa, a Cedente ficará obrigadas a adquirir os Créditos Imobiliários pelo seguinte preço ("Valor de Aquisição"): (i) pelo valor equivalente ao saldo devedor do valor nominal unitário atualizado dos CRI, no caso da recompra da totalidade dos Créditos Imobiliários; e (ii) pelo valor presente do fluxo remanescente descontado à taxa de cessão acrescido da eventual inadimplência de cada Crédito Imobiliário sujeito à Aquisição Facultativa, no caso da recompra de Créditos Imobiliários específicos.

2.6.7.3. Na hipótese de Aquisição Facultativa, conforme descrito na Cláusula 2.6.5.1 acima, deverá a Emissora realizar o resgate antecipado total dos CRI ("Resgate Antecipado Facultativo") em caso de recompra da totalidade dos Créditos Imobiliários, ou a Amortização Extraordinária proporcional ao valor dos Créditos Imobiliários recomprados em caso de recompra parcial.

2.6.7.4. Na ocorrência do Resgate Antecipado Facultativo, a Emissora comunicará, às expensas da Cedente, em até 3 (três) Dias Úteis, contados da sua ciência de tal evento, o Agente Fiduciário, aos Investidores dos CRI, ao Escriturador e à B3 sobre a realização do Resgate Antecipado Facultativo.

2.7. Distribuição dos CRI

2.7.1. Os CRI serão depositados: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA (Módulo de Distribuição de Ativos), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição dos CRI Seniores e dos CRI Mezanino liquidada financeiramente por meio da B3, e dos CRI Junior fora do ambiente B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

2.7.1.1. Os CRI serão objeto de oferta pública sob o rito de registro automático de distribuição perante a CVM no mercado brasileiro de capitais, não estando a Oferta sujeita à análise prévia da CVM, conforme disposto no artigo 26 da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes. A Oferta será registrada na ANBIMA no prazo de até 15 (quinze) dias corridos contados da data do encerramento da Oferta, nos termos do artigo 20, inciso I, do Código ANBIMA.

2.7.2. Os CRI serão distribuídos na forma estabelecida no Contrato de Distribuição e destinados a Investidores Qualificados, exclusivamente, observado o disposto nesta Cláusula 2.7.

2.7.4. Os CRI serão objeto de oferta pública, sob rito automático de registro perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob regime de melhores esforços de colocação, com intermediação do Coordenador Líder nos termos do Contrato de Distribuição, em que estará previsto o respectivo plano de distribuição dos CRI.

2.7.5. Os CRI serão destinados no âmbito da Oferta exclusivamente a Investidores Qualificados, e somente poderão ser negociados com o público investidor em geral nos mercados regulamentados de valores mobiliários após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, conforme disposto no artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160.

2.7.6. A subscrição ou aquisição dos CRI deve ser realizada no prazo máximo 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início da distribuição, observado o disposto no artigo 48 da Resolução CVM 160.

2.7.7. Será admitida distribuição parcial dos CRI, tendo em vista o regime de melhores esforços de colocação, sendo que, será dada opção ao investidor, de condicionar sua adesão a Oferta, desde que ocorra a distribuição: (i) da totalidade dos CRI; ou (ii) de uma quantidade ou montante financeiro maior ou igual ao Montante Mínimo e menor que a totalidade dos CRI, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160.

2.7.8. A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, ou em uma data definida a exclusivo critério do Coordenador Líder, desde que atingido o Montante Mínimo, o que ocorrer primeiro, nos termos do Contrato de Distribuição.

2.7.9. Os CRI serão subscritos, no mercado primário e integralizados nas Datas de Integralização pelo seu Preço de Integralização. Os CRI Seniores e CRI Mezanino poderão ser subscritos e integralizados durante todo o prazo de colocação, sendo que a subscrição e integralização dos CRI ocorrerão na mesma data.

2.7.10. A totalidade dos CRI Junior será subscrita pelo Cedente e integralizada mediante dação em pagamento dos Créditos Imobiliários.

2.8.1. Negociação secundária dos CRI

2.8.1.1. Os CRI serão depositados para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

2.8.1.2. Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome de cada titular de CRI, enquanto os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3 ou o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3 em nome de cada titular de CRI, enquanto os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3 ("Comprovação de Titularidade").

2.9. Subscrição dos CRI

2.9.1. Os CRI serão negociados pelo seu saldo devedor na data de subscrição, observado o disposto na Cláusula 2.1.4.1 acima. Cada CRI deverá ser integralizado observadas as Condições Precedentes, podendo ser admitido ágio ou deságio em cada data de integralização, desde que tal ágio

ou deságio seja considerado de forma igualitária para cada respectiva Série dos CRI em cada data de integralização.

2.9.2. As condições precedentes para o pagamento de cada Preço de Cessão pela Emissora à Cedente são aquelas previstas na Cláusula 2.1.2. do Contrato de Cessão.

2.9.3.1. Caso, após a data da efetiva integralização dos CRI pelos respectivos Investidores, seja verificada a Condição Resolutiva, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Patrimônio Separado, se houver, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de integralização dos CRI, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, bem como dos valores das despesas e custos flat e recorrentes incorridos até o momento da devolução. A devolução dos valores aqui previstos deverá ocorrer no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do implemento da Condição Resolutiva.

2.9.4. Nos termos previstos no Contrato de Cessão, fica estipulado que parte do Preço de Cessão dos Créditos Imobiliários será paga pela Emissora ao Cedente com a dação em pagamento de CRI Subordinados cuja subscrição e integralização seja por eles devidos.

2.10. Despesas de responsabilidade dos Investidores

2.10.1. São despesas da Oferta ("Despesas da Oferta"):

(i) os custos de distribuição e as despesas com prestadores de serviços indicados no Anexo IX deste Termo, inclusive os *fee* de estruturação devidos à Emissora, Coordenador Líder e ao Agente Fiduciário, e a taxa de administração dos CRI devida à Emissora conforme Cláusula 2.10.2. abaixo, além de despesas dos serviços extraordinários especificados neste Termo de Securitização entre elas aquelas decorrentes de reestruturação e aquelas não previstas nos Documentos da Oferta, mas incorridas pelos prestadores de serviços, desde que sejam comprovadas e validadas na forma estabelecida nos Documentos da Oferta ("out of pocket");

(ii) as despesas e/ou taxas e/ou impostos que incidam e/ou venham a incidir (ii.i) sobre as operações relacionadas aos Contratos Imobiliários e aos CRI; (ii.ii) em decorrência das operações relativas à gestão, cobrança, negociação, renegociação, acordos em geral, de parcelas de seguros MIP e DFI, dentre outras que sejam destinadas à administração dos Contratos Imobiliários e do Patrimônio Separado pela Emissora ou por terceiro por ela contratado para esta função; (ii.iii) custódia, e negociação, liquidação dos Contratos Imobiliários e do Patrimônio Separado, o que engloba despesas com as CCI, dentre outras, as

despesas com transferência, custódia, baixa, obtenção de informação de posição de Investidores junto à B3, emissão de carta de quitação, dentre outras; (ii.iv) as referentes à sua transferência para outros prestadores de serviços, inclusive mas não exclusivamente para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, seja na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração, seja na hipótese de novas diretrizes normativas do órgão regulador obrigarem que sejam feitas novas contratações, e/ou o redirecionamento das contratações dos prestadores de serviços atuais;

(iii) eventuais tributos diretos e indiretos e/ou quaisquer outras taxas, tarifas e/ou tributos que, existam e/ou que a partir da Data de Emissão dos CRI venham a ser criados e/ou majorados e/ou que tenham sua base de cálculo e/ou incidência alterada, questionada e/ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e/ou sobre os valores que serão investidos pela Emissora conforme direcionamento deste Termo de Securitização tais como, mas não exclusivamente, do Fundo de Reserva, inclusive mas não exclusivamente na distribuição de seus rendimentos;

(iv) as despesas com os prestadores de serviços (tais como Securitizadora, Agente Fiduciário, Coordenador Líder, Escriturador, Liquidante, B3, Auditor Independente, ANBIMA, auditor externo, controladoria, dentre outros) contratados para atuação direta no âmbito da Oferta, bem como despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores e/ou fiscais, as despesas e custas com procedimentos legais, judiciais e/ou extrajudiciais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Investidores e realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, inclusive e especialmente nas situações em que a Securitizadora for acionada para responder qualquer demanda, judicial e/ou extrajudicial relacionada aos Créditos Imobiliários e/ou aos Imóveis lastro desta Emissão; e nos casos em que a Emissora venha a responder questões relacionadas ao Patrimônio Separado ainda que seja acionada pelos próprios Investidores, caso em que somente será devida a sucumbência se a Emissora vier a ser condenada em sentença transitada em julgado por juiz competente;

(v) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas, não cobertos pelos recursos do Patrimônio Separado;

(vi) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Securitizadora e de Agente Fiduciário, durante e/ou após a prestação dos serviços, mas em razão da prestação de serviços;

(vii) em caso de destituição da Securitizadora, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Investidores deverão ser previamente aprovadas em Assembleia e adiantadas, na data da respectiva aprovação, ao Agente Fiduciário pelos Investidores, na proporção dos CRI detidos, sendo certo que nesta situação eventuais demandas que corram contra a Securitizadora, desde que relacionadas aos CRI, aos Créditos Imobiliários e/ou aos Imóveis deverão ser assumidas pelo novo administrador dos CRI, devendo este providenciar a substituição do polo passivo e/ou ativo das ações e/ou exclusão da Securitizadora, bem como arcar com os custos necessários a estas providências, responsabilizando-se por indenizar a Securitizadora caso não o faça ou ela venha a ser condenada no âmbito destas demandas;

(i) despesas com a auditoria do patrimônio separado, e demais despesas, e/ou taxas, e/ou tributos, e/ou contribuições; e/ou honorários, que decorram e/ou venham a decorrer da titularidade dos Créditos Imobiliários e/ou dos CRI, da sua administração, pagamento, execução, bem como, despesas previstas e/ou que venham a ser previstas em lei e/ou regulamentação aplicável, e neste Termo; e

(ii) despesas com terceiro especializado contratado pelo Agente Fiduciário conforme previsto no Ofício Circular CVM/SER nº 01/21, para avaliar ou reavaliar o valor das garantias prestadas na Oferta, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias.

2.10.1.1. As Despesas da Oferta serão arcadas pelo Patrimônio Separado, prioritariamente com os recursos do Fundo de Reserva . No entanto, na hipótese de inadimplemento dos Créditos Imobiliários que comprometa a suficiência Fundo de Reserva, a Securitizadora poderá utilizar os seguintes recursos para efetuar o pagamento das Despesas da Oferta:

(i) recursos do fluxo de pagamento dos CRI, sendo desnecessária a convocação de Assembleia Especial na forma indicada na Cláusula 11ª abaixo; ou

(ii) recursos decorrentes dos aportes realizados pelos Investidores para fins de recomposição do Fundo de Reserva, se for o caso.

2.10.2. A Emissora fará jus ao recebimento da Taxa de Administração conforme indicado no Anexo IX, calculada *pro rata d*ie se necessário, a qual será custeada com recursos do Patrimônio Separado, especialmente, a partir da constituição do Fundo de Reserva, e será paga mensalmente, sendo que a primeira parcela mensal será pega diretamente pela Cedente, na data de integralização dos CRI, os demais no mesmo dia dos meses subsequentes. Caso os recursos do Patrimônio Separado

não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração.

2.10.2.1. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração.

2.10.2.2. A Taxa de Administração será acrescida dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com *gross up*), tais como: (i) ISS, (ii) PIS; e (iii) COFINS, excetuando-se o imposto de renda de responsabilidade da fonte pagadora, bem como outros tributos que venham a incidir sobre a Taxa de Administração, sendo certo que serão acrescidos aos pagamentos valores adicionais, de modo que a Emissora receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhum dos impostos elencados neste item fosse incidente.

2.11. Tributos incidentes sobre os rendimentos dos CRI

Os Titulares dos CRI não devem considerar exclusivamente as informações contidas abaixo 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 eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

2.11.1. Imposto de Renda Retido na Fonte – Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o investidor efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei n° 11.033/04 e artigo 65 da Lei n° 8.981/95).

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e

distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito a creditado contra o IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei n° 8.981/95). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. 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, presumido ou arbitrado que exceder o equivalente a R$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. A alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Desde 1º de julho de 2015, o Decreto nº 8.426/15 prevê que, as receitas financeiras das pessoas jurídicas sujeitas, ainda que parcialmente, ao regime não- cumulativo de apuração da contribuição ao PIS e da COFINS, devem ser tributadas por essas contribuições com alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco décimos) e 4% (quatro por cento), respectivamente. As receitas financeiras das demais pessoas jurídicas, em regra geral, não se sujeitam a essas contribuições.

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, em regra geral, há dispensa de retenção do IRRF.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, conforme alíquotas detalhadas abaixo (conforme artigo 3º, incisos I e II-B e parágrafo único, da Lei nº 7.689/88):

Pessoas jurídicas	**Até 31 de dezembro de 2022**	**A partir de 1º de janeiro de 2023**
Distribuidoras de valores mobiliários; corretoras de câmbio e de valores mobiliários; sociedades de crédito, financiamento e investimentos; sociedades de crédito imobiliário; administradoras de cartões de crédito; sociedades de arrendamento mercantil; cooperativas de	16%	15%

crédito; associações de poupança e empréstimo;		
Bancos de qualquer espécie	21%	20%

Para as pessoas jurídicas indicadas acima, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à Contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

Ademais, as carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos imobiliários) estão, em regra, isentas do imposto de renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532/97).

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), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei n° 11.033/04. Nos termos do artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585/15, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (artigo 76, II, da Lei n° 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 n° 8.981/95).

2.11.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

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 CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, os rendimentos auferidos estão sujeitos ao mesmo tratamento fiscal pelo imposto de renda dispensado aos Investidores residentes, mencionados acima. Exceção é feita para o caso de Investidor domiciliado em país ou jurisdição considerado como de tributação favorecida, assim entendido aquele que não tributa a renda ou que a tributa à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), ocasião em que haverá incidência de imposto de renda, em princípio, à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento). A Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010, e alterações posteriores, relaciona as jurisdições com tributação favorecida.

Os rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de tributação, inclusive no caso de investidores residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida, nos termos do art. 85, § 4º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.

2.11.3. Imposto sobre Operações Financeiras – IOF

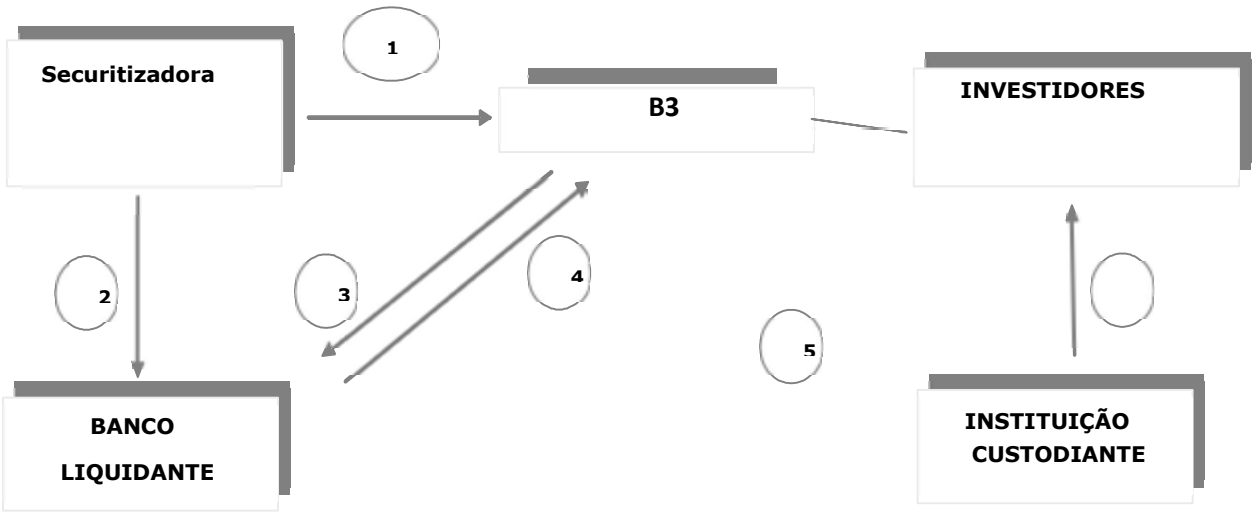
IOF/Câmbio

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

IOF/Títulos

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, e alterações posteriores. 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.

2.12. Procedimento para liquidação mensal dos CRI



1. Um dia antes do evento, a Securitizadora comunica à B3 os valores a serem pagos aos Investidores;

2. A Securitizadora disponibiliza os recursos na conta corrente do Banco Liquidante;

3. No dia do evento, a B3 envia arquivo ao Banco Liquidante da Securitizadora, informando os valores que serão debitados da conta corrente da Securitizadora;

4. Os recursos serão enviados à B3;

5. Os recursos serão creditados ao agente de custódia dos Investidores, o qual é responsável pela retenção dos tributos eventualmente devidos; e

6. Os recursos são disponibilizados na conta corrente dos Investidores.

2.13. Publicações

2.13.1. As publicações relacionadas aos atos ou fatos de interesse dos Investidores e as publicações relativas aos editais de convocação de Assembleias Especiais serão efetuadas no *website* da Securitizadora (https://grupotravessia.com/empresa/travessia-securitizadora-s-a/). Caso a Emissora altere seu veículo de comunicação após a Data de Emissão, deverá publicar Aviso ao Mercado com os novos dados, e dar ciência ao Agente Fiduciário do novo veículo de comunicação.

2.14. Aporte de Recursos

2.14.1. Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei n° 14.430/22, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas relacionadas à Emissão, inclusive, mas não exclusivamente, as mencionadas na Cláusula 2.10. e subitens acima, bem como na Cláusula 7.5. abaixo, deste Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado conforme deliberação em Assembleia Especial na forma da alínea a do inciso IV do artigo 25 da Resolução CVM 60 ou serão consideradas como um passivo do Patrimônio Separado e serão objeto de deliberação pela liquidação e dação em pagamento dos Créditos Imobiliários em favor dos Titulares na forma da Cláusula 12.6 abaixo (observada a prioridade de pagamentos do Termo de Securitização), não estando os prestadores de serviços da Oferta, em conjunto ou isoladamente, obrigados pelo pagamento ou adiantamento de tais despesas. As despesas da Oferta, inclusive, mas não exclusivamente, as mencionadas na Cláusula 2.10. e subitens acima, bem como na Cláusula 7.5., item (iv) abaixo, deste Termo de Securitização, que eventualmente não tenham sido saldadas na forma desta cláusula serão consideradas como um passivo do Patrimônio Separado e deverão ser liquidadas quando houver recursos disponíveis para esse fim.

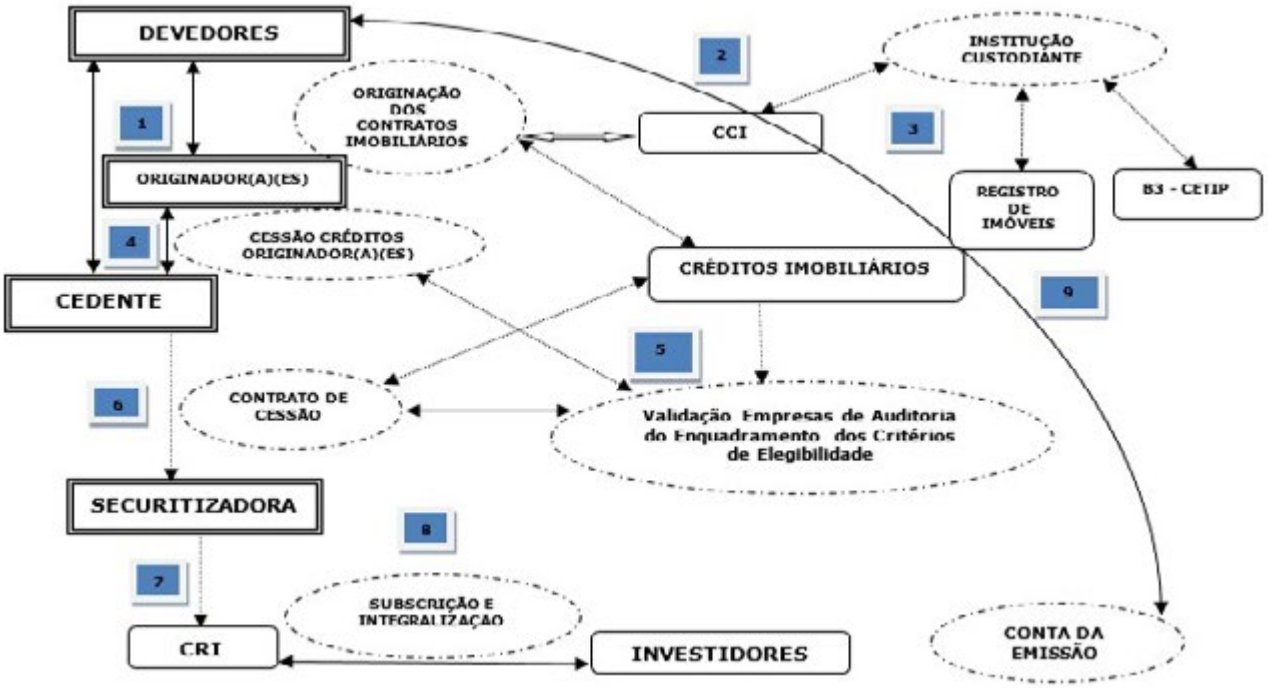
2.14.2. O aporte de recursos previstos na Cláusula 2.13.1 acima deverá ser realizado pelos Investidores na proporção em que cada CRI titulado por cada um representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, sendo devido após realização de Assembleia, observados os procedimentos do artigo 30 da Lei n° 14.430/22 e inciso IV "a" do artigo 25 da Resolução CVM 60.

2.14.3. Caso qualquer um dos titulares dos CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos na conta do Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses bem como a fazer frente ao pagamento das Despesas da Emissão, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tais obrigações, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual Remuneração e amortização de principal dos CRI a que este titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com estas despesas independente da realização/aprovação de Assembleia, e serão realizados fora do âmbito da B3.

2.14.4. Caso o Patrimônio Separado não tenha recursos suficientes para arcar com as despesas da Emissão incluindo, mas não se limitando, aos prestadores de serviços da Emissão, o que será constatado pela Emissora enquanto administradora do Patrimônio Separado, deverá ser realizada Assembleia Especial para deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 11ª abaixo.

CLÁUSULA 3 – ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

3.1. A operação de Securitização é estruturada da seguinte forma:



1. A Originadora formalizou os Contratos Imobiliários com garantia fiduciária com os Devedores sendo os Contratos Imobiliários registrados nas competentes matrículas imobiliárias juntamente com o registro da Alienação Fiduciária dos Imóveis;

2. As CCI representativas dos Contratos Imobiliários são emitidas juntamente com os Contratos Imobiliários;

3. As CCI emitidas possuem registro escritural no sistema da B3, e encontram-se averbadas nas matrículas dos Imóveis;

3. O Cedente adquire os Créditos Imobiliários originados pela Originadora;

4. O Cedente cedeu à Securitizadora os Créditos Imobiliários que atenderem aos seus Critérios de Elegibilidade, conforme validação da Empresa de Auditoria. As CCI relacionadas a cada um dos Créditos Imobiliários devidamente identificadas no Contrato de Cessão e no Anexo I deste Termo são cedidas e formalmente transferidas para a Securitizadora via sistema da B3;

5. A Securitizadora emite os CRI com lastro nos Créditos Imobiliários representados pelas CCI;

6. Os CRI são subscritos e integralizados pelos Investidores; e

7. Os Créditos Imobiliários passam a ser pagos pelos Devedores diretamente para a Securitizadora, na Conta da Emissão (Patrimônio Separado), e a Securitizadora providencia o pagamento dos Investidores dos CRI com esses recursos.

CLÁUSULA 4 – CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

4.1. Valor total dos Créditos Imobiliários: O valor total dos Créditos Imobiliários vinculados a presente Securitização é de R$ 41.700.000,00 (quarenta e um milhões e setecentos mil reais na Data da Emissão, devendo ser observado o fator de risco do item 3.4 do Anexo IV, correspondendo ao valor nominal dos Créditos Imobiliários na data base de 12 de abril de 2023.

4.2. Características dos Créditos Imobiliários: As características individuais dos Créditos Imobiliários vinculados ao Termo, tais como identificação dos Devedores, tipo de contrato, valor nominal, Imóveis a que estão vinculados, indicação e condições pertinentes aos respectivos cartórios de registro de imóveis, estão descritas e individualizadas no Anexo I, que para todos os fins e efeitos de direito é parte integrante deste Termo.

4.2.1. Características da Carteira de Créditos Imobiliários lastro da Emissão

4.2.1.1. A Carteira de Créditos Imobiliários possui as seguintes características as quais foram verificadas pela Emissora com base no parecer elaborado pela Empresa de Auditoria ("Critérios de Elegibilidade"):

(i) os Créditos Imobiliários são oriundos de contratos de compra e venda de imóveis de natureza residencial (desenvolvidos na modalidade de incorporação, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, ou na modalidade de loteamento, nos termos da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979), ou comercial (galpões, salas comerciais, etc), e/ou; contratos de empréstimos, com garantia real imobiliária de imóveis residenciais ou comercial, não havendo qualquer restrição ou impedimento nesse sentido;

(ii) as CCI e a Alienação Fiduciária dos Imóveis do respectivo Crédito Imobiliário deverá ter sido registradas a margem do respectivo Cartório de Registro de Imóveis, em até 120 (cento e vinte) dias;

(ii) os Créditos Imobiliários são originados de operações *True Sale* e/ou de operações de cessão de créditos;

(iii) o *Loan to Value* ("LTV") observou os critérios abaixo, conforme espécie da operação originária, bem como da natureza do crédito:

Natureza do crédito Imobiliário do CRI	Espécie da operação
Residencial Financiamento à Aquisição	Operação *True Sale* – até 90%, quando SAC e 80% quando Price %
Comercial Financiamento à Aquisição	Operação *True Sale* – até 90%, quando SAC e 80% quando Price %
Loteamento Financiamento à Aquisição	Operação *True Sale* – até 90%, quando SAC e 80% quando Price
Crédito com Garantia Imobiliária	Operação *True Sale* – até 60%

(iv) o prazo máximo remanescente dos Créditos Imobiliários tem 180 (cento e oitenta) meses.

4.3. Auditoria dos Créditos Imobiliários

4.3.1. A seleção dos Créditos Imobiliários foi realizada pela Empresa de Auditoria contratada para a confirmação do enquadramento dos Créditos Imobiliários aos Critérios de Elegibilidade indicados na Cláusula 4.2.1.1. acima, conforme relatório do Anexo VII.

4.3.2. A análise teve o seguinte escopo a:

(i) verificação das estipulações de cada um dos Contratos Imobiliários, do ponto de vista jurídico e financeiro;

(ii) confirmação dos valores de saldo devedor, séries de prestações e prazo;

(iii) verificação das condições de pagamento, indexadores e parâmetros de cobrança;

(iv) identificação das alterações contratuais ocorridas, sua natureza e frequência;

(v) projeção do fluxo de recebíveis por unidade, por grupo de indexadores;

(vi) segmentação da Carteira de Créditos Imobiliários segundo alguns parâmetros tais como a relação do saldo devedor/valor de avaliação, a regularidade no pagamento das obrigações pretéritas, bem como outros aspectos que sejam estabelecidos pela Securitizadora;

(vii) verificação da certidão de matrícula dos Imóveis; e

(viii) verificação da avaliação dos Imóveis, realizada por empresa contratada pelo Cedente, para análise do valor de avaliação dos Imóveis e confirmação do LTV. O valor de avaliação encontra-se descrito no Anexo I deste Termo de Securitização junto às respectivas CCI. Não há obrigatoriedade/periodicidade de revisão da avaliação dos Imóveis.

4.3.3. Sem prejuízo do atendimento das Condições Precedentes, o pagamento do Preço de Aquisição pela Cessionária ficará condicionado ao recebimento pela Cessionária dos recursos advindos das integralizações dos CRI, respeitada as retenções acima descritas, sendo que no caso de integralização parcial dos CRI a Cessionária pagará o Preço de Aquisição proporcionalmente aos CRI efetivamente integralizados, observado o Montante Mínimo, a partir do qual será permitida Distribuição Parcial.

4.4. Procedimentos adotados para administração e cobrança dos Créditos Imobiliários

4.4.1. A cobrança administrativa dos Créditos Imobiliários, caberá à Empresa de Cobrança, contratada especificamente para esta atividade, que deverá observar as regras de cobrança estabelecidas nas Cláusulas 4.4.2. e seguintes, abaixo.

4.4.2. As atividades referentes à administração e cobrança dos Créditos Imobiliários abrangem os serviços a seguir relacionados, a saber:

(i) **Atendimento aos Devedores:** Atendimento telefônico, virtual e/ou pessoal aos Devedores para prestação de esclarecimentos ou informações a respeito da evolução dos Contratos Imobiliários e respectivas renegociações, as quais somente poderão ser realizadas se expressamente autorizadas pela Securitizadora, amortizações e/ou liquidações;

(ii) **Cobrança:** Emissão e encaminhamento das informações à rede bancária nacional para o processamento dos boletos de pagamento relativos às prestações mensais, intermediárias e residuais, devidas pelos Devedores na forma estabelecida nos Contratos Imobiliários, bem como o acompanhamento das respectivas baixas. O pagamento referido neste item será efetuado pelos Devedores através da rede bancária nacional diretamente na Conta da Emissão;

(iii) **Evolução do Saldo Devedor:** Cálculo da evolução de saldo devedor devido pelos Devedores em razão dos Contratos Imobiliários, com base nas condições contratadas;

(iv) **Alterações Contratuais:** Cadastramento de eventuais alterações dos Contratos Imobiliários, decorrentes de transferências ou sub-rogações, renegociações, termos aditivos, acordos, utilização do FGTS ou alterações na legislação própria do Sistema Financeiro da Habitação ou do Sistema Financeiro Imobiliário, conforme o caso;

(v) **Guarda e Manutenção da Documentação:** A guarda e manutenção de toda a documentação que esteja na sua posse relacionada aos Créditos Imobiliários, aos Devedores, aos Imóveis e aos Contratos Imobiliários; e

(vi) **Cobrança dos Créditos Imobiliários:** A cobrança dos Créditos Imobiliários ocorrerá conforme a régua de cobrança abaixo, inclusive no que se refere aos Contratos em Atraso:

D+05: 1° Telefonema aos Devedores para verificar o motivo do atraso e eventualmente agendar data para pagamento;

D+07: Envio de SMS, solicitando que entre em contato através da central de cobrança, para regularização da pendência;

D+10: 2° Telefonema aos Devedores para verificar o motivo do atraso e eventualmente agendar data para pagamento;

D+15: 3º Telefonema aos Devedores para verificar se o problema persiste, e se há intenção de pagamento;

D+20: 4º Telefonema aos Devedores para verificar se o problema persiste, e informando que deverão regularizar a pendência em até 05 dias, sob pena de inclusão do nome no Serviço de Proteção ao Crédito ("Serasa");

D+25: Envio de arquivo para inclusão do contrato/nome dos Devedores no Serasa;

D+30: 5º telefonema cientificando os Devedores da emissão do 1º aviso de cobrança, mediante Carta com Aviso de Recebimento informando o valor do débito, com todos seus acréscimos, e reiterando a solicitação de providências para o seu pagamento em 48 (quarenta e oito) horas, contados do recebimento;

D+50: 6º Telefone alertando os Devedores acerca das medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para satisfação do crédito do CRI caso permaneça o atraso;

D+60: Emite o 1º aviso de cobrança através de Carta com Aviso de Recebimento endereçada aos Devedores informando o valor do débito, com todos seus

acréscimos, e estabelecendo o prazo de 48 horas, contados do recebimento, para que o débito seja quitado;

D+70: Elabora requerimento de intimação dos Devedores na forma da Lei n° 9.514/97 ao Cartório de Registro de Imóveis competente, anexando demonstrativo das prestações em atraso, devidamente corrigidas e acrescidas dos juros e encargos devidos, para que seja providenciada, indicando o prazo de 15 (quinze) dias para purga da mora;

D+110: É realizada a intimação dos Devedores pelo Cartório de Registro de Imóveis competente ou por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação dos Imóveis, conforme solicitação do Cartório de Registro de Imóveis.

Se, por duas vezes, os devedores forem procurados em seu domicílio ou residência e não forem encontrados, havendo suspeita motivada de ocultação, o Oficial intimará qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho, ou, ainda, o funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência, se o endereço consistir em condomínio edilício ou outra espécie de conjunto imobiliário, de que, no dia útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos arts. 252, 253 e 254 do Código de Processo Civil.

Caso os Devedores se encontrarem em local ignorado, incerto ou inacessível o Cartório de Registro de Imóveis certificará o fato, e a intimação será realizada por edital, devendo publicar por 3 (três) dias em jornal de grande circulação local ou noutro de Comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária;

D+155: Prazo final para os Devedores purgarem a mora;

D+158: Se purgada a mora deverá ser providenciado o recebimento dos valores correspondentes, e respectivo crédito em favor da Securitizadora, convalescendo os Contratos Imobiliários. Não purgada a mora, o Cartório de Registro de Imóveis emitirá certidão de decurso de prazo, e solicitará à Securitizadora o pagamento da Guia de Recolhimento de ITBI;

D+165: A Securitizadora providencia o requerimento de consolidação da propriedade dos Imóveis junto ao Cartório de Registro de Imóveis, apresentando a prova de pagamento do ITBI;

D+180: O Oficial de Registro de Imóveis averba a consolidação da propriedade dos Imóveis em nome da Securitizadora. Até esta data, os Devedores terão a prerrogativa de pagar as parcelas da dívida vencidas e as despesas, hipótese em que convalescerá o contrato de alienação fiduciária.

D+195: A Securitizadora comunica os Devedores a respeito das datas, horários e locais designados para a realização dos leilões públicos dos Imóveis, mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico.

D+210: 1º Leilão Público (pelo valor de avaliação dos Imóveis, devidamente corrigido, na forma prevista no contrato, ou, pelo valor atribuído como base de cálculo para a apuração do ITBI pelo órgão competente, o que for maior);

D+213: Envio para Securitizadora dos valores de arrematação e do auto de arrematação pelo leiloeiro. No caso de venda dos Imóveis no 1º Leilão Público, será devolvida aos Devedores a diferença entre o valor apurado no leilão e a dívida acrescida de todas as despesas e encargos previstos na Lei nº 9.514/97, se houver;

D+225: 2º Leilão Público (irão a leilão pelo maior lance, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro e dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, conforme parágrafo 2º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97; ou por valor não inferior a 50% do valor de atribuído ao imóvel no 1º Leilão Público; o que for maior); Até a data do 2º leilão, os Devedores terão direito de preferência para adquirir os Imóveis por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas, aos valores correspondentes ao ITBI e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, aos Devedores, o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, de que trata este parágrafo, inclusive custas e emolumentos.

D+228: Envio para Securitizadora dos valores de arrematação e do auto de 1ª e 2ª praças pelo leiloeiro, ou somente os autos de Leilão não havendo licitante nas 2 praças. Em caso de venda dos Imóveis no 2º Leilão Público, a Securitizadora devolverá aos Devedores, se for o caso, da diferença entre o valor apurado no leilão e a dívida acrescida de todas as despesas e encargos previstos na Lei nº 9.514/97;

D+230: A Securitizadora entrega Termo de Quitação da Dívida para os Devedores para que apresentem ao Cartório de Registro de Imóveis para extinção da dívida registrada na matrícula imobiliária correspondente;

D+245: Oficial de Registro de Imóveis averba o Termo de Quitação de Dívida, e;

D+260: Previsão de início de processo judicial, à exclusivo critério da Securitizada, para reintegração da posse dos Imóveis que foram

consolidados em nome da Securitizadora e não foram vendidos em público leilão, com pedido liminar para desocupação em 60 dias conforme artigo 30 da Lei nº 9.514/97. A tramitação do processo ocorrerá na forma da lei processual vigente e das normas da corregedoria do Tribunal de Justiça competentes, dependendo exclusivamente do Poder Judiciário o tempo para sua solução.

4.4.2.1. Uma vez na posse dos Imóveis, a Securitizadora providenciará a sua avaliação e comercialização, mediante a realização de leilões privados e/ou por intermediação de corretores de imóveis.

4.4.2.2. Quando da efetiva venda dos Imóveis, o produto da venda será destinado pela Securitizadora para amortização dos CRI, sendo que se o valor de venda for inferior ao valor devido ao Patrimônio Separado, os prejuízos decorrentes da venda serão arcados pelo Patrimônio Separado.

CLÁUSULA 5 – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

5.1. Os CRI objeto desta Emissão não serão objeto de análise por Agência de *Rating* ("Classificação de Risco").

CLÁUSULA 6 – INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

6.1. Na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei nº14.430/22, a Securitizadora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, incluindo a Conta da Emissão e as Garantias, vinculados ao Termo, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a Emissão dos CRI pela Securitizadora.

6.1.1. O Regime Fiduciário será instituído neste Termo de Securitização e será objeto de registro na B3 na forma do §1º do artigo 26 da Lei 14.430, sendo que, os Créditos Imobiliários encontram-se registrados na B3, conforme previsto no inciso I do artigo 33 da Resolução CVM 60.

6.2. Os Créditos Imobiliários, a Conta da Emissão e as Garantias, sob Regime Fiduciário vinculados ao presente Termo são destacados do patrimônio da Securitizadora, e passam a constituir Patrimônio Separado do patrimônio geral da Securitizadora, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário instituído, assim permanecendo até que se complete o resgate de todos os CRI e a liquidação da totalidade dessas obrigações, conforme previsto no artigo 27 da Lei nº14.430/22.

6.3. Os Créditos Imobiliários, a Conta da Emissão e as Garantias sob Regime Fiduciário, somente responderão pelas obrigações inerentes ao Patrimônio Separado, bem como pelo pagamento dos custos de administração e obrigações tributárias, conforme previsto neste Termo.

6.4. Nenhum outro custo de administração, senão os indicados neste Termo será de responsabilidade do Patrimônio Separado sem a prévia e expressa autorização dos Investidores em Assembleia.

6.5. Na forma do artigo 27 da Lei nº14.430/22, os Créditos Imobiliários, a Conta da Emissão e as Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Securitizadora, exceto pelos Investidores, não se prestando à constituição de garantias ou de excussão por outros credores da Securitizadora por mais privilegiados que sejam, não sendo afetados pelo disposto no artigo 76 da Medida Provisória 2158-35, de 24 de agosto de 2001.

CLÁUSULA 7 – ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E DAS OBRIGAÇÕES DA SECURITIZADORA

7.1. Incumbe à Securitizadora gerir os Créditos Imobiliários vinculados ao Termo por si, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização, juros e demais encargos e acessórios. A Securitizadora poderá vir a contratar empresas terceirizadas para esse fim, desde que mediante aprovação dos Investidores em Assembleia na forma estabelecida na Cláusula 11ª abaixo, uma vez que as despesas relacionadas a contratação deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado.

7.1.1. Para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora contratou nos termos do "*Contrato Particular de Prestação de Serviços de Cobrança, Administração e Execução Extrajudicial de Créditos Imobiliários"*, a Empresa de Cobrança, a qual deverá observar a orientação expressa na Cláusula 4.4 e seguintes deste Termo na execução dos seus trabalhos.

7.1.1.1. O pagamento da Empresa de Cobrança será realizado na forma e valores previstos no contrato específico que for formalizado com a Emissora, com recursos do Fundo de Reserva, e se faltar, com recursos do Patrimônio Separado, sendo neste caso aplicável a regra de solicitação de aporte de recursos pelos Investidores para fazer frente ao pagamento dessa despesa em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado.

7.2. Obriga-se a Securitizadora a administrar o Patrimônio Separado, mantendo registros contábeis independentes em relação ao patrimônio geral da Securitizadora, e a elaborar e publicar

anualmente, na página da Securitizadora na rede mundial de computadores, as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado na forma prevista na legislação aplicável.

7.2.1. Para a execução dos serviços de auditoria relativa às demonstrações financeiras do Patrimônio Separado a Securitizadora contratou o Auditor Independente, empresa de auditoria registrada na CVM, bem como poderá contratar serviço de controladoria, sendo certo que os custos relativos a essa auditoria serão arcados pelos Investidores conforme previsto na Cláusula 2.10.1. "iv" acima.

7.2.2. A Emissora estabelece, para fins de publicação das demonstrações financeiras, que o exercício social do Patrimônio Separado será encerrado em dezembro de cada ano.

7.3. A totalidade do patrimônio da Securitizadora responderá pelos prejuízos que esta comprovadamente causar por culpa ou dolo no descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária, ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, com decisão transitada em julgado nesse sentido.

7.4. A Securitizadora obriga-se desde já a informar e enviar: (a) o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual conforme Resolução CVM 17, bem como (b) declaração assinada na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência até a data da declaração de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado que seja de conhecimento da Securitizadora e a inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os Investidores, nos termos do Anexo III, art. 11, § 2º do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Ofertas Públicas, e quaisquer outras informações que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário que sejam de responsabilidade da Emissora. Os documentos acima deverão ser devidamente encaminhados em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório anual do Agente Fiduciário na CVM. O referido organograma do grupo societário da Securitizadora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

7.5. O Patrimônio Separado, especialmente o Fundo de Reserva, ressarcirá a Emissora de todas as despesas incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como:

(i) as despesas com eventual reestruturação da Oferta de CRI, renegociações dos Contratos Imobiliários, ações judiciais, dentre outras;

(ii) a realização de Assembleias Especiais, observado o disposto na Cláusula 11ª abaixo; a elaboração e/ou revisão e/ou formalização de aditamentos aos Contratos Imobiliários e/ou aos Documentos da Operação, bem como custos operacionais relacionados às demandas de renegociação e/ou portabilidade dos Contratos Imobiliários, se solicitados pelos Devedores, inclusive, mas não exclusivamente, no que se refere ao auxílio do registro na competente matrícula imobiliária, como também à análise os contratos de portabilidade, assinatura, dentre outros; a realização de notificações de quaisquer partes e/ou dos Devedores, a publicação de fatos relevantes ou comunicados ao mercado relacionados à Oferta, de forma que, para a realização desta atividades descritas nos itens acima, será devida à Securitizadora uma remuneração adicional equivalente a R$600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades, atualizado anualmente a partir da Data de emissão dos CRI, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo ("Remuneração Independente"), sendo certo que a cobrança de tal remuneração deverá ser acompanhada de relatório descritivo dos trabalhos realizadas pelos profissionais da Securitizadora, e estará limitada ao montante máximo de R$60.000,00 (sessenta mil reais) por demanda mensal que nos for direcionada. O Fundo de Reserva e/ou o Patrimônio Separado também deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive àqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Securitizadora para as providências que se fizerem necessárias em relação às demandas, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal;

(iii) arcar com custos relacionados a emissão da carta de titularidade da B3; e

(iv) outros custos que eventualmente sejam impostos em decorrência da legislação em vigor e/ou eventual alteração normativa, bem como os custos com auditoria do patrimônio separado.

7.6. A destituição e substituição da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações:

(i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar os CRI em Circulação;

(ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial ou liquidação da Securitizadora; ou

(iii) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial, desde que conte com a concordância da Securitizadora e que sejam devidamente quitados todos os valores a ela devidos até o momento.

7.6.1. Na hipótese prevista no item (i) acima, cabe ao Agente Fiduciário convocar assembleia especial de investidores para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 11ª abaixo.

7.6.2. Na hipótese prevista no item (ii) acima, cabe ao Agente Fiduciário assumir imediatamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 15 (quinze) dias, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a substituição da Securitizadora ou liquidação do Patrimônio Separado na forma da Cláusula 12 abaixo.

CLÁUSULA 8 – SUBSTITUIÇÃO E MODIFICAÇÕES DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E EMISSÃO DE NOVAS SÉRIES

8.1. A presente operação foi desenvolvida de forma que seja possível a substituição e/ou remoção dos Créditos Imobiliários que se desenquadrarem dos Critérios de Elegibilidade da Securitizadora na data posterior à assinatura dos Contratos de Cessão, nos termos da Cláusula 8.2 e seguintes abaixo.

8.2. Substituição dos Contratos Imobiliários: Os Contratos Imobiliários poderão ser substituídos, desde que atendam aos Critérios de Elegibilidade verificados pela Empresa de Auditoria conforme novo relatório que deverá ser apresentado à Emissora, e demais condições estabelecidas neste Termo, assim como que não seja alterada, para menor, a remuneração dos investidores dos CRI ou o montante total de Créditos Imobiliários vinculados à emissão dos CRI, nem tampouco postergado o cronograma da operação, nas seguintes hipóteses:

i. vícios na cessão que possam vir a afetar a cobrança dos Créditos Imobiliários;

ii. manutenção do nível da retenção de risco assumida pelo Cedente; e/ou

iii. manutenção do teto de concentração de "cedente" e/ou de "devedor" dos Créditos Imobiliários durante a duração dos CRI.

8.2.1. Para que o Cedente possa concretizar tal substituição dos Contratos Imobiliários, o Cedente deverá contatar a Emissora com toda documentação necessária para aferição do atendimento dos Critérios de Elegibilidade e dos pontos indicados nas cláusulas 8.2. e 8.2.2., contratar às suas

expensas a Empresa de Auditoria, e após, com a confirmação pela Empresa de Auditoria de atendimento das condicionantes mencionadas, ceder à Emissora os creditórios imobiliários decorrentes do novo Contrato de Financiamento à Aquisição e/ou Contrato de Refinanciamento ("Novo Contrato Imobiliário").

8.2.2. A substituição aqui prevista somente poderá ocorrer, desde que observe o Novo Contrato Imobiliário atenda, de forma integral e cumulativa, as seguintes condições:

(a) o Novo Contrato Imobiliário deverá observas as condições mínimas estabelecidas no artigo 5º da Lei 9.514;

(b) os pagamentos dos Créditos Imobiliários decorrentes do Novo Contrato Imobiliário deverão estar garantidos individualmente por alienação fiduciária de imóvel(is), nos termos dos arts. 22 e seguintes da Lei 9.514;

(c) a CCI relacionada ao respectivo Novo Contrato Imobiliário, emitida nos termos do Novo Contrato Imobiliário, deverá (a) estar averbada na matrícula do respectivo imóvel em garantia, e; b) encontrar-se na posição do Cedente na B3;

(d) o Novo Contrato Imobiliário deverá atender conforme avaliação da Empresa de Auditoria todos os Critérios de Elegibilidade, conforme elencados no Anexo II;

(e) o Novo Contrato Imobiliário deverá ter origem em Contrato de Financiamento à Aquisição ou Contrato de Refinanciamento firmado pelo Cedente, o(s) respectivo(s) devedor(es) do Novo Contrato Imobiliário e os respectivos garantidores, caso aplicável;

(f) os respectivos créditos imobiliários decorrentes do Novo Contrato Imobiliário deverão representar montante e prazo remanescente igual ou superior ao Contrato Imobiliário substituído, e não poderão ocasionar a diminuição e/ou a postergação do fluxo de pagamentos dos CRI; e

(g) todos os custos, despesas, honorários, emolumentos, taxas, tributos, e quaisquer outros encargos para a implementação de tal substituição deverá ser arcados pelo Cedente.

8.2.3. A cessão da CCI representativa do Novo Contrato Imobiliário, à Emissora, deverá ser formalizada mediante a celebração de aditamento ao respectivo Contrato de Cessão e ao presente Termo de Securitização ("Aditamento de Substituição"), a ser providenciado pelo Cedente e pela Emissora.

8.2.4. Após a celebração do Aditamento de Substituição, o Novo Contrato Imobiliário passará a integrar o conceito de "Contrato Imobiliário", para todos os fins e direitos, e passará a integrar o anexo I do respectivo Contrato de Cessão e o Anexo I deste Termo de Securitização.

8.2.5. O Cedente não poderá implementar no Novo Contrato Imobiliário quaisquer alterações que impliquem na diminuição do valor fixo do Crédito Imobiliário ou modificação de seu fluxo de recebimento até o vencimento dos CRI.

8.2.6. Sob pena de caracterização de Multa Indenizatória da totalidade dos Créditos Imobiliários, a celebração do Aditamento de Substituição, formalizando a cessão dos novos créditos imobiliários decorrentes do Novo Contrato Imobiliário à Emissora para vinculação aos CRI, o registro da Alienação Fiduciária sobre o imóvel previsto do Novo Contrato Imobiliário e a averbação da CCI do Novo Contrato Imobiliário na matrícula do referido imóvel, deverão ser realizados anteriormente ao aperfeiçoamento da substituição prevista na Cláusula 8.2 acima.

8.2.7. Uma vez atendidos todos os critérios estabelecidos para a substituição do respectivo Contrato Imobiliário, nos termos desta Cláusula 8.2. e seus respectivos subitens, referida substituição e os procedimentos necessários para sua implementação poderão ser realizados pela Emissora, sem a necessidade de aprovação prévia pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial.

8.2.8. Para o atendimento dos critérios previstos na Cláusula 8.2.2, acima, deverá ser realizado procedimento de auditoria jurídica nos mesmos termos previstos na cláusula 1.2.1. do Contrato de Cessão, devendo os custos da auditoria serem arcados exclusivamente pelo Cedente.

8.2.9. Caso a auditoria do Contrato Imobiliário apresentado para substituição apresente qualquer apontamento, essa substituição deverá ser apresentada para análise do Investidor dos CRI que poderão, a seu exclusivo critério, aceitar ou não a substituição pretendida.

8.3. Não obstante o previsto no item anterior, a Securitizadora poderá promover modificações nos Contratos Imobiliários e, consequentemente, nas CCI que os representam e lastreiam os CRI, em virtude de:

(i) transferências ou sub-rogações; e/ou

(ii) renegociações; e/ou

(iii) alterações para manutenção dos seguros obrigatórios dos Contratos Imobiliários; e/ou

(iv) termos aditivos; e/ou

(v) acordos; e/ou

(vi) utilização do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço; e/ou

(vi) superveniência de quaisquer disposições legais com repercussão direta ou indireta nas disposições aplicáveis ao Sistema Financeiro da Habitação e/ou Sistema de Financiamento Imobiliário, conforme o caso.

8.3.1. As modificações nos Créditos Imobiliários podem incluir, mas não limitando em, e poderão ser realizadas independente da convocação de Assembleia Especial:

(i) alteração ou exclusão do indexador;

(ii) alteração da taxa de juros;

(iii) alteração da data de vencimento, limitando-se a Data de Vencimento dos CRI;

(iv) concessão de carência nas parcelas; e outras possíveis alterações necessárias.

8.3.2. Na hipótese de modificação dos Créditos Imobiliários, se for necessário, a Securitizadora providenciará o aditamento dos Documentos da Oferta, não sendo necessária a realização de Assembleia de Investidores para tanto.

8.4. Emissão de Novas Séries. Conforme disposto no inciso X do Artigo 22 da Lei 14.430, fica desde logo prevista neste Termo a possibilidade de inclusão de novas séries e classes nesta Emissão, observada a necessidade de formalização de aditamento este Termo inclusive, mas não exclusivamente, para a complementação de lastro, para aquisição futura de direitos creditórios a serem vinculados a esta Emissão com a utilização de recursos provenientes do pagamento dos Créditos Imobiliários lastro desta Oferta, com recursos a serem captados no mercado, ou na forma indicada na cláusula 8.4.1 abaixo. Para tanto, a Emissora deverá convocar Assembleia para aprovação da emissão das novas séries pelos Investidores, sendo o quórum de aprovação neste caso de maioria absoluta dos CRI Sênior, devendo ainda: (i) ser mantido o nível de subordinação da Série Sênior, aqui considerada a 1ª Série conforme estabelecido na cláusula 2.1.4 acima, (ii) ser realizada auditoria, pela Empresa de Auditoria, nos novos contratos imobiliários para a identificação do atendimento dos Critérios de Elegibilidade dos Créditos Imobiliários originais além da apresentação da análise jurídica

dos Devedores e dos novos contratos/imóveis para os Investidores, (iii) os custos da nova auditoria deverão ser cobertos pela Cedente, caso elas solicitem diretamente as novas emissões de séries, ou pelo Patrimônio Separado, caso sejam realizadas as novas emissões para composição de custos conforme indicado na cláusula 8.4.1 abaixo.

8.4.1. Com base no § 4º do art. 35 do Resolução CVM 60, a Emissora desde logo informa que é facultativo à essa Emissão que, a Assembleia Especial delibere sobre novas séries nesta mesma emissão, na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os investidores sejam remunerados e o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes em caixa para adotá-la. Ademais, é faculdade da Emissora convocar Assembleia Especial para deliberar sobre tal assunto, com intuito de endereçar eventuais insuficiências de lastro dos CRI e/ou aditamentos dos Créditos Imobiliários.

CLÁUSULA 9 - AGENTE FIDUCIÁRIO

9.1. Pelo presente Termo, a Securitizadora nomeia o Agente Fiduciário, com poderes gerais de representação da comunhão dos Investidores.

9.2. O Agente Fiduciário receberá diretamente do Cedente exclusivamente a parcela de implantação descrita no item "a" abaixo, a primeira e a segunda parcela semestral contidas no item "b", conforme previso no Contrato de Cessão, e da Securitizadora, às exclusivas expensas do Patrimônio Separado a partir da constituição do Fundo de Reserva, a título de remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, qual seja:

a) parcela de implantação de R$8.000,00 (oito mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da assinatura do presente Termo de Securitização, paga a primeira em até 5 dias úteis após a assinatura do presente Termo de Securitização;

b) parcelas semestrais de R$8.500,00 (oito mil e quinhentos reais), cujo valor anual corresponde a R$ 17.000,00 (dezessete mil reais), paga a primeira em até 5 dias úteis após a assinatura do presente Termo de Securitização e as demais no mesmo dia dos semestres subsequentes. Caso não haja integralização dos CRI e a oferta seja cancelada, o valor total anual descrito nesse item "b" será devido a título de "*abort fee*". A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI;

c) no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou conferências telefônicas, Assembleias Especiais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário,

adicionalmente, o valor de R$600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos extraordinários, incluindo, mas não se limitando, limitados ao montante total anual de gastos no valor de R$70.000,00 (setenta mil reais) observado que os valores que sobejarem o referido teto acima descrito deverão ser objeto de aprovação em Assembleia Especial, a (i) comentários aos Documentos da Emissão, inclusive, durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução de garantias, (iii) participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão; (iv) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Emissora. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração de (i) garantias; (b) prazos de pagamento e Remuneração; (c) condições relacionadas às eventuais hipóteses de vencimento antecipado, se houver; e (d) de Assembleias Especiais presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Oferta. Os eventos relacionados à amortização extraordinária dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI;

d) 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*;

e) as parcelas referidas acima serão atualizadas pela variação positiva IPCA, ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir da data base acima até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas *pro rata die* se necessário. No caso de extinção e/ou falta de determinação legal ou regulamentar para sua substituição, utilizar-se-á o índice que vier a substituí-lo a partir do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário;

f) as remunerações não incluem as despesas consideradas necessárias ao exercício de função de Agente Fiduciário durante a implantação e vigência da prestação do serviço, as quais serão cobertas pela Securitizadora às expensas do Patrimônio Separado, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos comprovantes, emitidas diretamente em nome da emissora ou mediante reembolso após, sempre que possível, prévia aprovação, as quais sejam: publicações em geral; custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI;

g) também não estão inclusas na remuneração indicada acima, as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas e na hipótese de assunção do Patrimônio Separado, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares dos CRI deverão ser, sempre que possível previamente aprovadas e adiantadas pelos titulares dos CRI e, posteriormente conforme previsto em lei, ressarcidas pela Securitizadora. Tais despesas a serem adiantadas pelos Investidores incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, na condição de representante da comunhão dos titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Securitizadora permanecer inadimplente com relação ao pagamento por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Investidores para cobertura do risco de sucumbência; e

h) as remunerações indicadas acima deverão ser acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza, PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), Imposto Sobre Renda e Proventos de Qualquer Natureza – IRRF e CSLL, e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

9.2.1. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

9.3. As declarações prestadas pelo Agente Fiduciário no âmbito desta Oferta estão inseridas na Cláusula 13.2 abaixo.

9.4. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, além dos deveres previstos em lei, ou em ato normativo da CVM, em especial na Resolução CVM 17 e no artigo 29 da Lei nº14.430/22:

a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os titulares dos CRI;

b) proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

c) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia para deliberar sobre sua substituição;

d) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

e) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias, e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

f) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

g) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

h) manter atualizada a relação de titulares dos CRI e seus endereços, mediante solicitação de posição de Titulares de CRI ao Escriturador na forma da Resolução CVM 17;

i) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora;

j) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições doa CRI;

k) verificar a regularidade da constituição das Garantias reais, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização;

l) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

m) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado

em garantia ou o domicílio ou a sede da Emissora, Devedores ou do Cedente, conforme o caso;

n) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;

o) disponibilizar, o Valor Nominal Unitário dos CRI, calculado pelo Agente Fiduciário, aos titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;

p) fornecer, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, à Securitizadora no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei 14.430;

q) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei nº 6.404/76;

r) comparecer à Assembleia Especial a a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;

s) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

t) comunicar aos titulares do CRI, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da sua ciência, qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas as Garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares do CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os titulares do CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto;

u) deverá divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo descrito na Resolução CVM 17;

v) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos que lastreiem operações de

securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade;

w) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros, ou instrumentos contratuais que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros.

9.4.1 No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo para proteger direitos ou defender os interesses dos titulares do CRI.

9.4.2. O Agente Fiduciário presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora descritas no Anexo VI deste Termo de Securitização.

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

9.6. O Agente Fiduciário poderá ser substituído em razão de sua destituição, renúncia, ou nas hipóteses previstas em lei ou em ato regulamentar da CVM, observado o quanto segue:

a) em nenhuma hipótese a função de Agente Fiduciário poderá ficar vaga por um período superior a 30 dias, dentro do qual deverá ser realizada convocação de Assembleia para a escolha do novo agente fiduciário;

b) a Assembleia, referida na alínea anterior, poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Securitizadora, por Investidores que representem no mínimo 10% dos CRI em Circulação, ou pela CVM;

c) se a convocação da Assembleia não ocorrer até 15 dias antes do termo final do prazo previsto na alínea "a" acima, caberá à Securitizadora convocá-la;

d) aos Investidores somente é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, após o encerramento do prazo de distribuição pública dos CRI, em Assembleia especialmente convocada para esse fim;

e) a convocação da Assembleia para o fim previsto nesta cláusula far-se-á na forma indicada na cláusula 11 abaixo, somente sendo válidas as deliberações tomadas por 2/3 dos Investidores presentes;

f) a substituição do agente fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) dias úteis, contados do registro do aditamento da escritura de emissão, do termo de securitização de direitos creditórios ou do instrumento equivalente nos órgãos competentes, conforme disposto no artigo 9° da Resolução CVM 17;

g) a substituição permanente do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao Termo, cabendo à Securitizadora providenciar as correspondentes averbações e registros, conforme o caso; e

h) o Agente Fiduciário inicia o exercício de suas funções a partir da data de assinatura do Termo, devendo permanecer no exercício de tais funções até a sua efetiva substituição ou liquidação total dos CRI.

9.7. O Agente Fiduciário deverá renunciar às suas funções, sob pena de ser destituído pela Securitizadora ou pelos Investidores, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão de suas funções, mediante Assembleia observado para tanto o quórum de aprovação indicado no item "e" da Cláusula 9.6 acima.

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

9.9. O Agente Fiduciário poderá ser destituído pelo voto de 2/3 dos Investidores presentes em Assembleia, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 29 da Lei nº14.430/22, no respectivo contrato e no Termo.

9.10. 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 Investidores, comprometendo-se tão somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Investidores. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Investidores a ele transmitidas conforme definidas pelos Investidores e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Investidores ou à Securitizadora. A atuação do Agente Fiduciário

limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, conforme alterada, da Lei nº14.430/22**,** 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.

9.11. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Securitizadora 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 Securitizadora, que permanecerão sob sua obrigação legal e regulamentar.

9.12. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Investidores 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 Investidores reunidos em Assembleia Especial.

9.13. Os dispostos nas Cláusulas 9.10 e 9.12 acima não incluem as deliberações relativas a insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

9.14. Conforme previsto no Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, o Agente Fiduciário do CRI poderá, às expensas do Patrimônio Separado, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar o valor de eventuais garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício.

CLÁUSULA 10 – REGISTRO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

10.1. A Emissora não realizará a contratação de instituição custodiante dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, tendo em vista que estão registrados na B3 e encontram-se sob custódia da QI SCD, conforme previsto no inciso I do artigo 33 da Resolução CVM 60. Sem prejuízo da dispensa mencionada, as CCI encontram-se sob custódia da QI SCD.

CLÁUSULA 11 –ASSEMBLEIA ESPECIAL

11.1. Os Investidores poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia especial a fim de deliberar sobre matéria de interesse comum, preferencialmente de forma remota e digital, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares do CRI.

11.2. A Assembleia Especial pode ser convocada por iniciativa própria da Securitizadora, do Agente Fiduciário ou mediante solicitação de Investidores que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, sendo desde logo estabelecido que o quórum eleito é o normativo, de forma que se houver alteração normativa o quórum aceito será o previsto à época da convocação.

11.2.1. A convocação deve ser dirigida à Securitizadora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a Assembleia Especial às exclusivas expensas dos requerentes, salvo se a assembleia convocada deliberar em contrário.

11.2.1.1. Caso a convocação de Assembleia especial seja solicitada pelo Cedente, por qualquer razão que seja, a ele caberá exclusivamente o custo de convocação e realização da Assembleia Especial, o qual deverá ser antecipado ao Patrimônio Separado para que seja possível a realização das medidas necessárias.

11.3. As Assembleias Especiais de Titulares de CRI devem ser convocadas e realizadas de acordo com as regras previstas em lei, em norma específica e de acordo com o estipulado neste Termo de securitização. Verificada a inexistência de regra a respeito do assunto, devem ser aplicadas na convocação e na realização da assembleia referida no *caput* as normas referentes à convocação e à realização da assembleia de debenturistas e, ainda de forma subsidiária, o disposto na Lei nº 9.514/97, na Lei nº14.430/22, bem como o disposto pela CVM.

11.3.1 As Assembleias de Titulares de CRI deverão ser convocadas mediante publicação de edital exclusivamente no website da Emissora, na página que contém as informações do Patrimônio Separado, sendo que o prazo de antecedência da primeira convocação será de 20 (vinte) dias, conforme indicado na Cláusula 2.13.1 deste Termo de Securitização e em 08 (oito) dias para a segunda convocação, salvo se de outra forma prevista neste Termo de Securitização.

11.3.2 Da convocação da Assembleia Especial deve constar, no mínimo:

(i) dia, hora e local em que será realizada a assembleia, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital;

(ii) ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia; e

(iii) indicação da página na rede mundial de computadores em que o investidor pode acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia.

11.3.3. No caso de realização de Assembleia Especial que contemple pelo menos uma das seguintes alternativas de participação a distância, previstas na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 81 do respectivo anúncio de convocação devem constar as seguintes informações adicionais: (i) se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da assembleia: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e (ii) se admitida a participação e o voto a distância durante a assembleia por meio de sistema eletrônico: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos titulares dos CRI, e se a assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital.

11.3.4. As informações requeridas na Cláusula 11.3.3 acima podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação do endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os investidores

11.3.5. O acesso à plataforma eletrônica será disponibilizado pela Emissora aos Titulares dos CRI ou seus procuradores, que enviarem por correio eletrônico para operacoes@grupotravessia.com / juridico@grupotravessia.com / af.assembleias@oliveiratrust.com.br, os documentos de representação até o dia anterior da respectiva Assembleia Especial.

11.4. Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização a Assembleia instalar-se-á com qualquer número de Investidores. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial a que comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

11.5. Cada CRI corresponderá a um voto nas Assembleias de Titulares de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.

11.6. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Securitizadora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar quaisquer terceiros para participar das Assembleias Especiais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

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

independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI ou à Securitizadora. O disposto acima não inclui as deliberações relativas a insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

11.7. A presidência da Assembleia Especial caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (i) a representante do Agente Fiduciário; (ii) a representante da Securitizadora; ou (iii) ao titular do CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes.

11.8. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo e conforme Cláusula 11.8.1. e seguintes, todas as deliberações serão tomadas, em qualquer convocação pelo voto afirmativo da maioria simples dos Titulares dos CRI que representem, no mínimo, maioria simples dos CRI em Circulação presentes à referida Assembleia Especial, sendo certo que:

(i) para os fins desta cláusula serão considerados os votos dos titulares de CRI aptos a votar, observado o disposto na cláusula 11.8.2 abaixo e aqueles que não tenham nenhum conflito de interesse;

(ii) serão observadas as regras relacionadas ao cômputo dos votos proferidos em assembleias com participação a distância, previstas na Resolução CVM 60 e 81, se aplicável.

11.8.1. As seguintes matérias dependerão de aprovação de, no mínimo, 75% (cinquenta por cento) dos votos favoráveis de Titulares dos CRI em Circulação que tenham direito de voto: (a) declaração de vencimento antecipado dos CRI e de seu lastro, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário, (b) alteração da remuneração, atualização monetária ou amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento, (c) alteração da Data de Vencimento dos CRI, (d) desoneração, substituição ou modificação dos termos e condições das garantias da Emissão, (e) destituição e/ou substituição da Emissora e/ou do Agente Fiduciário, ou (f) implementar alterações à redação desta Cláusula 11.8. O disposto acima não inclui as deliberações relativas a insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização.

11.8.2. Os titulares dos CRI Mezanino de CRI Júnior não votar e/ou poderão deliberar pela alteração do nível de subordinação deles em relação aos CRI Sênior; os titulares dos CRI Sênior não poderão votar e/ou deliberar sobre matérias referentes a alteração da taxa de remuneração dos CRI Mezanino ou dos CRI Júnior; e os titulares dos CRI Mezanino ou dos CRI Junior não poderão votar e/ou deliberar sobre matérias referentes: (a) à taxa de remuneração dos CRI Sênior; e (b) às alterações na subordinação do CRI Sênior.

11.8.2.1. As taxas dos CRI Sênior, dos CRI Mezanino e/ou dos CRI Júnior poderão vir a sofrer alterações em decorrência das Amortizações Extraordinárias, o que será refletido pela Securitizadora nos Documentos da Emissão, se necessário, e perante a B3, conforme validado pelo Agente Fiduciário, sem ser necessário, neste caso, a deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia Especial.

11.8.2.2. O percentual de subordinação devido ao CRI Sênior não poderá ser alterado exceto no caso previsto na cláusula 1.8.2.1 acima.

11.9. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia, serão excluídos os CRI que a Securitizadora eventualmente possua em tesouraria. Para efeitos de quórum de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.

11.10. Compete privativamente à Assembleia Especial deliberar sobre:

(i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Securitizadora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;

(ii) alterações deste Termo;

(iii) destituição ou substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 7.6 acima; e

(iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora, podendo deliberar inclusive:

a. realização de aporte de capital pelos Investidores;
b. a dação em pagamento aos Investidores dos valores integrantes do Patrimônio Separado;
c. o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou
d. a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

11.10.1. Referente à deliberação do item (i) acima, as demonstrações financeiras cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial não seja instalada em virtude do não comparecimento de Investidores

necessários para a aprovação, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Especial serão arcados pelo Patrimônio Separado.

11.11. Para os fins acima, serão aceitos como documentos de representação:

(a) participante pessoa física – cópia digitalizada de documento de identidade do Titular do CRI; ou, caso representado por procurador legalmente constituído há menos de 1 (um) ano, cópia digitalizada da respectiva procuração (i) com firma reconhecida, ou abono bancário ou assinatura eletrônica, ou (ii) acompanhada de cópia digitalizada do documento de identidade do Titular do CRI; e

(b) demais participantes – cópia digitalizada do estatuto ou contrato social (ou documento equivalente), acompanhado de documento societário que comprove a representação legal do Titular do CRI, e cópia digitalizada de documento de identidade do representante legal; ou, caso representado por procurador, cópia digitalizada da respectiva procuração (i) com firma reconhecida, ou abono bancário ou assinatura eletrônica, ou (ii) acompanhada de cópia digitalizada dos documentos do Titular do CRI.

11.11.1. Na data da Assembleia de Titulares de CRI, as deliberações serão tomadas pelos votos proferidos pelos presentes na assembleia virtual, observados os quóruns previstos neste Termo.

11.12. As deliberações tomadas pelos Investidores, observados os quóruns estabelecidos no Termo, serão válidas e eficazes perante a Securitizadora, bem como, obrigarão os Investidores independentemente de terem ou não comparecido à Assembleia.

CLÁUSULA 12 – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. Insolvência da Securitizadora: As seguintes hipóteses serão consideradas como eventos de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"):

a) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo de 30 (trinta) dias corridos;

c) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; e

d) inadimplemento ou mora, pela Securitizadora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, nas datas previstas neste Termo, não sanado no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que tenha recebido os recursos correspondentes ao pagamento dos CRI e/ou documentos comprobatórios do atendimento das obrigações estabelecidas nos Documentos da Oferta.

12.2. A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos nos itens acima, comunicar em até 2 (dois) Dias Úteis o Agente Fiduciário para que este tome as providências devidas. O descumprimento desse dever pela Emissora não impedirá o Agente Fiduciário ou os titulares de CRI de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstas neste Instrumento e nos demais Documentos da Operação.

12.3. Na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos acima na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, Assembleia Especial para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado. Tal Assembleia Especial deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à segunda convocação, se aplicável, sendo que na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado em até 4 (quatro) Dias Úteis posteriores à data indicada para a realização da Assembleia Especial nos termos da primeira convocação.

12.4. Na Assembleia Especial referida na Cláusula acima, os titulares de CRI deverão deliberar sobre as seguintes matérias, entre outras de interesses dos titulares de CRI: (1) liquidação ou não do Patrimônio Separado; (2) em caso de não liquidação, a eleição do novo administrador do Patrimônio Separado no lugar da Emissora e as regras para sua administração; e (3) em caso de liquidação, a nomeação do liquidante e as formas de liquidação do Patrimônio Separado.

12.5. Na Assembleia Especial ora referida, serão instaladas, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários. Na assembleia geral, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação para fins de liquidação, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º

do artigo 30 da Resolução CVM 60. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

12.6. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia Especial de que trata a Cláusula 12.5 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação e (b) caso a Assembleia Especial de que trata a Cláusula 12.5 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

12.7. Insuficiência dos ativos: A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

12.8. A Assembleia de Titulares de CRI prevista na Cláusula 12.7 acima deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme o artigo 30 da Lei 14.430.

12.9. Na Assembleia de Titulares de CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: I - caso a Assembleia de Titulares de CRI prevista na Cláusula 12.7 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II - caso a Assembleia de Titulares de CRI prevista na Cláusula 12.7 acima seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

12.10. A liquidação do Patrimônio Separado em decorrência das Cláusulas 12.1 e 12.7 acima será ser realizada mediante transferência do Patrimônio Separado, consistente dos Créditos Imobiliários, da Conta da Emissão, e das Garantias, aos Investidores em dação em pagamento na forma da Lei 14.430, supervisionado pelo Agente Fiduciário para que:

a) se tornem condôminos dos Créditos Imobiliários, bens, direitos e garantias que integravam o Patrimônio Separado, na forma do § 6º do artigo 30 da Lei 14.430 no caso da Cláusula 12.7 e §2º do artigo 31 de Lei 14.430 no caso da Cláusula 12.1;

b) esgotem todos os recursos judiciais e extrajudiciais cabíveis para a realização dos Créditos Imobiliários que lhes foi transferida para pagamento dos Investidores;

c) rateiem os recursos obtidos entre os Investidores na proporção de CRI detidos; e/ou transfiram os recursos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Investidores, na proporção de CRI detidos e/ou transfiram proporcionalmente as CCI como forma de pagamento dos Créditos Imobiliários aos Investidores.

12.11. A realização dos direitos dos Titulares de CRI em quaisquer hipóteses acima estará limitada aos Créditos Imobiliários bens e direitos incluindo os valores que venham a ser depositados na Conta da Emissão, inclusive aqueles eventualmente auferidos em razão do Fundo de Reserva e das Garantias, integrantes do Patrimônio Separado, nos termos do parágrafo 3º do artigo 27 da Lei nº14.430/22.

12.12. A realização dos direitos dos Titulares de CRI em quaisquer hipóteses acima estará limitada aos ativos constantes do Patrimônio Separado, nos termos do parágrafo 3º do artigo 27 da Lei nº14.430/22, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Securitizadora.

CLÁUSULA 13 – DECLARAÇÕES

13.1. A Securitizadora, neste ato declara e garante que:

(i) verificou a legalidade e a ausência de vícios na presente operação, tal como lhe é obrigatório, e nos termos da opinião legal emitida pelo assessor legal especializado;

(ii) que este Termo contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores da Oferta, dos CRI, da Securitizadora e suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iii) este Termo foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 60;

(iv) que as informações prestadas por ocasião da Oferta, e do registro do Termo, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(v) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das suas informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição;

(vi) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, a qual foi emitida, datada e assinada digitalmente por meio da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica;

(vii) recebeu laudo de avaliação dos Imóveis vinculados à operação, elaborado por profissional qualificado e especializado na atividade;

(viii) assegurou a existência e a validade das garantias vinculadas à oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;

(ix) assegurou a constituição de regime fiduciário sobre os direitos creditórios e ativos que lastreiam e a oferta conforme indicados nos Documentos da Oferta;

(x) adota procedimentos para assegurar a existência e a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade; e

(xi) adota procedimentos para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros, ou instrumentos contratuais que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros, bem como realizará a vinculação das CCI junto aos CRI através do sistema da B3.

13.1.1 A Emissora compromete-se a notificar imediatamente os Investidores e o Agente Fiduciário caso tome conhecimento de que quaisquer das declarações aqui prestadas tornaram-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

13.1.2. A Emissora declara que observa e faz cumprir em sua instituição, as regras estabelecidas na Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada pela Lei nº 12.683, de 9 de julho de 2012, bem como na Resolução CVM 50.

13.2. O Agente Fiduciário nos termos da Resolução CVM 17 declara que:

(i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Termo de Securitização;

(ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;

(iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

(v) verificou a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a regularidade da constituição dos Créditos Imobiliários e das Alienações Fiduciária de Imóvel no prazo e forma previstos no inciso "xiii" abaixo. Dessa forma, a Securitizadora possui os direitos sobre o objeto das garantias na data de assinatura do presente Termo de Securitização por força do Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários. Adicionalmente, com base no valor convencionados pelas partes nas Alienações Fiduciária de Imóvel e descrito no Anexo I, os imóveis poderão ser suficientes em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização, observados os fatores de risco da emissão, porém não há como assegurar que na data da excussão de tais Garantias seus valores sejam suficientes para adimplemento dos CRI, tendo em vista as possíveis variações de mercado e outros fatores exógenos;

(vi) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora e ao Coordenador Líder;

(vii) exceto conforme indicado em contrário neste Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários consubstanciam o Patrimônio Separado, estando vinculados única e exclusivamente aos CRI;

(viii) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei nº 6.404/76;

(ix) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17 e conforme a declaração de inexistência de conflito de interesses disposta no Anexo V ao presente Termo de Securitização;

(x) prestar serviços de agente fiduciário nas emissões da Securitizadora, conforme consta no Anexo V;

(xi) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1° do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, Controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;

(xii) verificou os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência dos valores mobiliários lastro e verificará os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos que lastreiem operações de securitização na forma abaixo prevista;

(xiii) verificará os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros, ou instrumentos contratuais que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros. A comprovação da vinculação das CCI junto aos CRI acima prevista será realizada por meio do envio, pela Emissora ao Agente Fiduciário, de cópia das telas da B3 em até 120 (cento e vinte) dias contados da assinatura do Contrato de Cessão e deste Termo de Securitização, bem como cópia de 100% das matrículas dos Imóveis com as eventuais baixas de ônus de terceiros que se fizerem necessárias, os registros dos Contratos Imobiliários, bem como das Alienações Fiduciárias em favor do Cedente além da averbação das CCIs;

CLÁUSULA 14 – DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. O Termo de Securitização é celebrado em conformidade com as disposições da Lei nº 9.514/97, da Lei nº 10.931/04, da Lei nº14.430/22, da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60.

14.2. Caso, eventualmente após a integral satisfação das obrigações dos CRI e do pagamento das amortizações devidas aos Investidores, os recursos que sobejarem serão retornados à Cedente.

14.3. A Securitizadora e o Agente Fiduciário obrigam-se ainda, mutuamente, a cumprir integral e fielmente as condições previstas no Termo de Securitização, de modo a assegurar o estrito cumprimento de todas as suas cláusulas e condições.

14.4. A Securitizadora se compromete a encaminhar, desde que solicitado, para o Agente Fiduciário, anualmente, declaração constatando a existência ou não de decisões judiciais transitadas em julgado referentes a questões fiscais, previdenciárias ou trabalhistas e/ou quaisquer outras decisões, ainda que sujeitas a recurso, que possam prejudicar a capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações, bem como cópia de referidas decisões, se for o caso.

14.5. A Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam que o presente Termo, assim como os demais documentos da operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Investidores sempre que e somente (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, como a ANBIMA e/ou a B3; (ii) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos títulos de securitização emitidos; (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora, do Agente Fiduciário e/ou dos demais prestadores de serviços da Oferta, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros; ou ainda (iv) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos no instrumento de emissão. Tais alterações devem ser comunicadas aos Investidores no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas.

14.6. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que devem ser observados pelos potenciais adquirentes. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, regulamentações específicas, entre outros, que se relacionam à Securitizadora, aos Devedores, ao Cedente, às Garantias, aos Imóveis e aos próprios CRI. Os potenciais Investidores devem ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, em especial a seção de fatores de risco no Anexo IV deste Termo, antes de tomar uma decisão de investimento.

14.7. Todas as notificações, avisos ou comunicações exigidas neste Termo, ou dele decorrentes, serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços abaixo indicados, ou em outro que a Securitizadora e o Agente Fiduciário venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo, sendo que serão consideradas entregues quando recebidas com “aviso de recebimento”

expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por meio eletrônico, ou por telegrama. As vias originais dos documentos enviados por correio eletrônico deverão ser encaminhadas para os endereços da Securitizadora e do Agente Fiduciário em até 5 Dias Úteis após o envio da mensagem, a saber:

Se para a Emissora:
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.
Rua Bandeira Paulista, nº 600, Conjunto 44, Sala 01, Itaim Bibi
CEP 04532-001 – São Paulo – SP
At: Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa
Telefone: (11) 4115-8700
E-mail: ri@grupotravessia.com e vinicius.stopa@grupotravessia.com

Se para o Agente Fiduciário:
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132 (parte), Itaim Bibi,
CEP 04534-004, São Paulo - SP
At.: Sr. Antônio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Telefone: 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br

14.7.1. A Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão comunicar um ao outro a mudança de seu endereço.

14.8. A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer avença contida no Termo não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando a Securitizadora e o Agente Fiduciário a envidar seus melhores esforços de modo a acordar-se validamente para obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

14.9. O Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Securitizadora e o Agente Fiduciário e seus sucessores a qualquer título a cumpri-lo em todos os seus termos.

14.10. Para fins de execução dos créditos constituídos pelo Termo e pelos CRI, bem como das obrigações dele oriundas, e de seus anexos, considera-se este instrumento título executivo extrajudicial de acordo com o artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro.

14.11. Fica desde logo eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas do Termo, com a exclusão de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

14.12. Assinatura Eletrônica: A Emissora e o Agente Fiduciário concordam que, nos termos da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória nº 2.200-2/2001, este instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todos os seus signatários. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa) de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.

As Partes convencionam que, para todos os fins de direito: (i) a data de início da produção de efeitos do presente Termo será a data indicada como sua data de assinatura, ainda que qualquer das Partes venha a assinar eletronicamente este Termo em data posterior, por qualquer motivo, hipótese em que tal(is) Parte(s), desde logo, concorda com a retroação dos efeitos deste instrumento para a data aqui mencionada; e (ii) o local de celebração deste Termo será a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ainda que qualquer signatário se encontre em localidade diversa por ocasião da assinatura eletrônica deste instrumento.

E por estarem justos e contratados, assinam o presente em 2 vias de igual teor e forma e para um só efeito, na presença de 2 testemunhas, que também a assinam.

São Paulo, 29 de maio de 2023.

(Restante da página deixada em branco intencionalmente, as assinaturas seguem nas próximas páginas)

(Página de Assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª, 2ª e 3ª Séries da 28ª Emissão da Travessia Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Aberto Blue Crédito Imobiliário)

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

TESTEMUNHAS:

Nome:	Nome:
CPF:	CPF:

ANEXO I – IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

IDENTIFICAÇÃO CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo, 2 de janeiro de 2023.		
SÉRIE	202301	**NÚMERO**	0003450239/LBB	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**					
CNPJ: 32.402.502/0001-35					
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano					
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo		UF: SP		
2. DEVEDOR					
Nome/Razão Social: **LANDO BORGES BOTTOSSO**					
CPF/CNPJ: 724.810.301-25					
Endereço: Rua GGC45, nº S/N, Quadra 43 Lote 7, Residencial Goiânia Golfe Clube					
CEP: 74.884-777	Cidade: Goiânia		UF:GO		
Nome/Razão Social: **FERNANDA ROSA DE ALMEIDA**					
CPF/CNPJ: 002.126.401-51					
Endereço: Rua GGC45, nº S/N, Quadra 43 Lote 7, Residencial Goiânia Golfe Clube					
CEP: 74.884-777	Cidade: Goiânia		UF: GO		
3. TÍTULOS					
É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel e Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230102-03305"*.					
4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:					
R$ 912.813,15 (novecentos e doze mil oitocentos e treze reais e quinze centavos).					
5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS					

Denominação	**Endereço**	**Matrícula**	**Valores das Garantias**	**Cartório**
Imóvel	Rua GGC 45, no RELOTEAMENTO denominado RESIDENCIAL	113.657	R$ 1.608.417,83 (um milhões seiscentos e oito mil quatrocentos e	REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO DA COMARCA DE GOIÂNIA-GO

	GOIÂNIA GOLFE CLUBE		dezessete reais e oitenta e três centavos)	

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	02 de janeiro de 2023
Data de Vencimento	10 de fevereiro de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 912.813,15 (novecentos e doze mil oitocentos e treze reais e quinze centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.47% a.m. 19.07% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de março de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel e Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230102-03305*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo, 31 de maio de 2021.		
SÉRIE	202105	**NÚMERO**	2106071936/NCM	**TIPO DE CCI**	**INTEGRAL**

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**		
CNPJ: 32.402.502/0001-35		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano		
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP
2. DEVEDOR		
Nome/Razão Social: **NATALIA CRISTINA MAIA DA SILVA**		

CPF/CNPJ: 314.052.148-05		
Endereço: Alameda das Artemisias, 182, Alphaville		
CEP: 06539-225	Cidade: Santana de Parnaíba	UF: SP

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Contrato de Empréstimo com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 656.701,77 (Seiscentos e cinquenta e seis mil, setecentos e um reais, e setenta e sete centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Avenida Dionysia Alves Barreto, n°. 675, Apartamento n°. 161, localizado no 16° andar do Condominio "Residencial Solenne"	90.971	R$ 1.162.555,57 (Um milhão, cento e sessenta e dois mil, quinhentos e cinquenta e cinco reais, e cinquenta e sete centavos)	Serviço do l° Oficial de Registro de Imóveis de Osasco/SP

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	31 de maio de 2021
Data de Vencimento	10 de junho de 2031
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 656.701,77 (Seiscentos e cinquenta e seis mil, setecentos e um reais, e setenta e sete centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186145
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.65.9186145
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1,08% a.m. / 13,76% a.a.
Encargos Moratórios:	A mora do DEVEDOR no cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas neste instrumento acarretará a responsabilidade pelo pagamento das seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste instrumento e calculada pro rata die, se necessário; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste instrumento e calculados pro rata die, se necessário; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia, que incidirão sobre o Saldo Devedor; d) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor das prestações vencidas e não pagas, atualizado monetariamente; e) despesas com cobrança administrativa e intimação do devedor, inclusive honorários de cobrança e advocatícios; e f) despesas com publicação dos editais do leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, está na base de 5% (cinco por cento) sobre o valor do montante em atraso ou do lance vencedor, se houver, na hipótese de alienação do Imóvel em leilão público extrajudicial.

Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de junho de 2021.
Demais Características:	Constantes no "*Contrato de Empréstimo com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.
CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 12 de janeiro de 2023.

SÉRIE	202301	**NÚMERO**	0003628357/LDM	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

CNPJ: 32.402.502/0001-35

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano

CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. DEVEDOR

Nome/Razão Social: **LIDIANE DE MORAIS SOUZA**

CPF/CNPJ: 290.106.848-06

Endereço: Rua Professor Adhemar Antônio Prado, nº 207, Jardim Tietê

CEP: 03.945-010	Cidade: São Paulo	UF: SP

Nome/Razão Social: **ELOI MARTINS NETO**

CPF/CNPJ: 219.575.778-78

Endereço: Rua Professor Adhemar Antônio Prado, nº 207, Jardim Tietê

CEP: 03.945-010	Cidade: São Paulo	UF: SP

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230112-03329".*

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 224.201,91 (duzentos e vinte quatro mil duzentos e um reais e noventa e um centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rua Professor Adhemar Antônio Prado, lote 16 da quadra 21, do Jardim Tietê,	252.073	R$ 386.066,25 (trezentos e oitenta e seis mil sessenta e seis reais e vinte e cinco centavos)	9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL - SÃO PAULO

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	12 de janeiro de 2023.
Data de Vencimento	10 de fevereiro de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.

Valor de Principal:	R$ 224.201,91 (duzentos e vinte quatro mil duzentos e um reais e noventa e um centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.47% a.m. 19.07% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de março de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230112-03329*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 30 de novembro de 2022.	
SÉRIE	202211	**NÚMERO**	0003047211/AFD	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**					
CNPJ: 32.402.502/0001-35					
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano					
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo		UF: SP		
2. DEVEDOR					
Nome/Razão Social: **ADRIANA FERREIRA DE OLIVEIRA**					
CPF/CNPJ: 427.910.301-15					
Endereço: Rua Pouso Alto, nº S/N, Quadra 26 Lote 10, Vila Abajá					
CEP: 74.550-535	Cidade: Goiânia		UF: GO		
3. TÍTULOS					
É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221130-02515".*					
4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:					

R$ 232.086,14 (duzentos e trinta e dois mil oitenta e seis reais e quatorze centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rua Pouso Alto, na VILA ABAJÁ, SETOR CAMPINAS	58.638	R$ 688.144,90 (seiscentos e oitenta e oito mil cento e quarenta e quatro reais e noventa centavos)	Cartório do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Goiânia/GO

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	30 de novembro de 2022.
Data de Vencimento	10 de janeiro de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 232.086,14 (duzentos e trinta e dois mil oitenta e seis reais e quatorze centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.39% a.m. / 18.02% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de fevereiro de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221130-02515*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 10 de novembro de 2022.	
SÉRIE	202211	**NÚMERO**	0002805137/ASR	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**					

CNPJ: 32.402.502/0001-35		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano		
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. DEVEDOR

Nome/Razão Social: **ADRIANA SOARES RAMOS**		
CPF/CNPJ: 601.649.805-04		
Endereço: Avenida João Ribeiro, nº 1311, Santo Antônio		
CEP: 49.060-330	Cidade: Aracaju	UF: SE

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221110-02951"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ R$ 115.299,41 (cento e quinze mil duzentos e noventa e nove mil e quarenta e um centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Av. João Ribeiro, nesta Cidade (Aracaju-SE), sob. nº. 1.311	13718	R$ 295.153,98 (duzentos e noventa e cinco mil cento e cinquenta e três reais e noventa e oito centavos)	11º OFÍCIO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DE ARACAJU - 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	10 de novembro de 2022.
Data de Vencimento	10 de dezembro de 2032.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ R$ 115.299,41 (cento e quinze mil duzentos e noventa e nove mil e quarenta e um centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.47% a.m. / 19.07% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento);

	e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de janeiro de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221110-02951*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 29 de setembro de 2022.	
SÉRIE	202209	**NÚMERO**	0002103139/VIC	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

CNPJ: 32.402.502/0001-35

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano

CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. DEVEDOR

Nome/Razão Social: **VASAP INDUSTRIA COMERCIO E DISTRIBUICAO LTDA**

CPF/CNPJ: 06.271.056/000167

Endereço: Via Primária 8, nº S/N, Quadra 18 Lote 0 Módulos 1 a 23, Distrito Agroindustrial de Aparecida de Goiânia

CEP: 74.993430	Cidade: Aparecida de Goiânia	UF: GO

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 2022092902148".*

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 3.367.031,07 (três milhões trezentos e sessenta e sete mil trinta e um reais e sete centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	MODULO 1-23 da QUADRA 18 do loteamento "DISTRITO AGROINDUSTRIAL DE APARECIDA DE GOIÂNIA-DAIAG"	184.379	R$ 12.720.505,80 (doze milhões setecentos e vinte mil quinhentos e cinco reais e oitenta centavos).	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E TABELIONATO 1º DE NOTAS da comarca de APARECIDA DE GOIÂNIAGO

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	29 de setembro de 2022.

Data de Vencimento	10 de novembro de 2032.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ R$ 115.299,41 (cento e quinze mil duzentos e noventa e nove mil e quarenta e um centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.25% a.m. / 16.08% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de dezembro de 2022.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 2022092902148*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 08 de dezembro de 2022.		
SÉRIE	202212	**NÚMERO**	0003133820/TSS	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**					
CNPJ: 32.402.502/0001-35					
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano					
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo		UF: SP		
2. DEVEDOR					
Nome/Razão Social: **TEMIS SEREJO SAUAIA**					
CPF/CNPJ: 125.642.733-00					
Endereço: Rua Arimatea Cisne, nº 125, Bom Milagre					
CEP: 65.010-000	Cidade: São Luís		UF: MA		
3. TÍTULOS					
É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221208-03215".*					
4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:					

R$ 446.409,46 (quatrocentos e quarenta e seis mil quatrocentos e nove reais quarentam e seis centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Avenida do Vale, Quadra 18 lote 21, do Loteamento Boa Vista, no bairro Renascença II, Apartamento nº 202	48.911	R$ 762.503,02 (setecentos e sessenta e dois mil quinhentos e três reais e dois centavos).	1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO LUÍS-MA

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	08 de dezembro de 2022.
Data de Vencimento	10 de janeiro de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 446.409,46 (quatrocentos e quarenta e seis mil quatrocentos e nove reais quarentam e seis centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.47% a.m. 19.07% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de fevereiro de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221208-03215*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 28 de novembro de 2022.	
SÉRIE	202211	**NÚMERO**	0003020951/AIE	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

CNPJ: 32.402.502/0001-35

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano

CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. DEVEDOR

Nome/Razão Social: **AGUABAN - INDUSTRIA E COMERCIO DE BEBIDAS LTDA**		
CPF/CNPJ: 68.624.873/0001-09		
Endereço: Estrada dos Bandeirantes, nº S/N, Lote 01 Pal 44064, Camorim		
CEP: 22.783-111	Cidade: Rio de Janeiro	UF: RJ
Nome/Razão Social: **JOÃO CARLOS ARAGÃO BARRETO**		
CPF/CNPJ: 101.724.077-96		
Endereço: Estrada dos Bandeirantes, nº s/n, Lote 01 Pal 44064, Camorim		
CEP: 22.783-111	Cidade: Rio de Janeiro	UF: RJ

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221128-02340"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 2.630.150,78 (dois milhões seiscentos e trinta mil cento e cinquenta reais e setenta e oito centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	LOTE 01 da Estrada dos Bandeirantes, de 2ª categoria onde existe o prédio nº 9.514, a ser demolido	217.022	R$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais)	Cartório do 9 º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	28 de novembro de 2022.
Data de Vencimento	10 de janeiro de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 2.630.150,78 (dois milhões seiscentos e trinta mil cento e cinquenta reais e setenta e oito centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.4% a.m. / 18.16% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).

Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de fevereiro de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221128-02340*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 10 de novembro de 2022.		
SÉRIE	202211	**NÚMERO**	0002801362/AGD	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

CNPJ: 32.402.502/0001-35

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano

CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. DEVEDOR

Nome/Razão Social: **ANNE GRAZIELLY DE MELLO**

CPF/CNPJ: 031.989.821-03

Endereço: Rua 190, nº 698, Quadra 36 Lote 6, Jardim Tarumã

CEP: 78.300-000	Cidade: Tangará da Serra	UF: MT

Nome/Razão Social: **VALMIR ALMEIDA DA VISITACAO**

CPF/CNPJ: 902.826.635-68

Endereço: Rua 190, nº 698, Quadra 36 Lote 6, Jardim Tarumã

CEP: 78.303-096	Cidade: Tangará da Serra	UF: MT

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221110-02705".*

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 379.301,32 (trezentos e setenta e nove mil e trezentos e um reais e trinta e três centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Lote Urbano nº 006 (seis), da Quadra nº 36 (trinta e seis) da Quadra do Loteamento denominado " PARQUE TARUMÃ	40.479	R$ 432.308,95 (quatrocentos e trinta e dois mil e trezentos e oito reais e noventa e cinco centavos).	1º SERVIÇO DE NOTAS E REGISTRO DA COMARCA DE TANGARÁ DA SERRA-MATO GROSSO

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	10 de novembro de 2022.

Data de Vencimento	10 de janeiro de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 379.301,32 (trezentos e setenta e nove mil e trezentos e um reais e trinta e três centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.47% a.m. / 19.07% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de fevereiro de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221110-02705*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 30 de novembro de 2022.		
SÉRIE	202211	**NÚMERO**	0003045839/BPC	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**					
CNPJ: 32.402.502/0001-35					
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano					
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo		UF: SP		
2. DEVEDOR					
Nome/Razão Social: **B P C ARTEFATOS DE CIMENTOS EIRELI**					
CPF/CNPJ: 13.324.748/0001-91					
Endereço: Rua Vale Verde / Rua Três, nº S/N, Distrito Industrial					
CEP: 65.090- 280	Cidade: São Luís		UF: MA		
3. TÍTULOS					
É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221130-03019".*					
4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:					

R$ 3.296.976,20 (três milhões e duzentos e noventa e seis mil e novecentos e setenta e seis reais e vinte centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Módulo "A1" do Distrito Industrial de São Luis	38.388	R$ 6.368.000,00 (seis milhões e trezentos e sessenta e oito mil reais).	2ª ZONA DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO LUÍS-MA

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	30 de novembro de 2022.
Data de Vencimento	10 de janeiro de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 3.296.976,20 (três milhões e duzentos e noventa e seis mil e novecentos e setenta e seis reais e vinte centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.21% a.m. / 15.53% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de fevereiro de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221110-02705*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 10 de novembro de 2022.	
SÉRIE	202211	**NÚMERO**	0002803331/EAD	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

CNPJ: 32.402.502/0001-35

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano

CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. DEVEDOR		
Nome/Razão Social: **EDUARDO AUGUSTO DE SOUZA**		
CPF/CNPJ: 305.133.618-12		
Endereço: Rua Pascoal da Silva Guimarães, nº 81, Vila Antonieta		
CEP: 03.475-160	Cidade: São Paulo	UF: SP
Nome/Razão Social: **ROBERTA SANTIAGO SOUZA**		
CPF/CNPJ: 225.267.858-55		
Endereço: Rua Pascoal da Silva Guimarães, nº 81, Vila Antonieta		
CEP: 03.475-160	Cidade: São Paulo	UF: SP

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221110-02895"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 439.835,99 (quatrocentos e trinta e nove mil e oitocentos e trinta e cinco reais e noventa e nove centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	rua Pascoal da Silva Guimarães, também conhecida por rua 30	98.910	R$ 1.035.484,88 (um milhões e trinta e cinco mil e quatrocentos e oitenta e quatro reais e oitenta e oito centavos)	9º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	10 de novembro de 2022.
Data de Vencimento	10 de fevereiro de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 439.835,99 (quatrocentos e trinta e nove mil e oitocentos e trinta e cinco reais e noventa e nove centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.47% a.m. / 19.07% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f)

	honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de março de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221110-02895*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 23 de novembro de 2022.	
SÉRIE	202211	**NÚMERO**	0002969233/EGM	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

CNPJ: 32.402.502/0001-35

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano

CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. DEVEDOR

Nome/Razão Social: **EMERSON GALVÃO MACHADO 80211429953**

CPF/CNPJ: 13.422.507/0001-85

Endereço: Rua Barão do Rio Branco, n° 1300, Sala 06 Térreo, Centro

CEP: 85.851-310	Cidade: Foz do Iguaçu	UF: PR

Nome/Razão Social: **EMERSON GALVÃO MACHADO**

CPF/CNPJ: 802.114.299-53

Endereço: Rua Curitiba, n° 47, Itaipu C

CEP: 85.870-020	Cidade: Foz do Iguaçu	UF: PR

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221123-02791".*

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 236.795,19 (duzentos e trinta e seis mil e setecentos e noventa e cinco reais e dezenove centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Quadrante 06, Quadrícula 03, Setor 38, Quadra n° 08, Lote n° 0204	48.135	R$ 605.081,64 (seiscentos e cinco mil e oitenta e um reais e sessenta e	1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FOZ DO IGUAÇU - PR

			quatro centavos)	

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	23 de novembro de 2022.
Data de Vencimento	10 de março de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 236.795,19 (duzentos e trinta e seis mil e setecentos e noventa e cinco reais e dezenove centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.49% a.m. / 19.42% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de abril de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221123-02791*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 18 de novembro de 2022.		
SÉRIE	202211	**NÚMERO**	0002924629/FR	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**		
CNPJ: 32.402.502/0001-35		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano		
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP
2. DEVEDOR		
Nome/Razão Social: **FABRICIO RIBEIRO**		
CPF/CNPJ: 821.912.201-34		
Endereço: Rua 54, nº S/N, Qd. B6 Lt. 20-23, Apto 2004, Residencial Caraíbas, Esquina com Rua 58, Jardim Goiás		
CEP: 74.810-220	Cidade: Goiânia	UF: GO
3. TÍTULOS		
É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos		

desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221118-03075"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 309.967,38 (trezentos e nove mil e novecentos e sessenta e sete reais e trinta e oito centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rua 54, s/n, Qd. B6 Lt. 20-23, Apto 2004, Residencial Caraíbas, Jardim Goiás	61.293	R$ 546.237,98 (quinhentos e quarenta e seis mil e duzentos e trinta e sete reais e noventa e oito centavos)	REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4º CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIÂNIA-GO

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	18 de novembro de 2022.
Data de Vencimento	10 de março de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 309.967,38 (trezentos e nove mil e novecentos e sessenta e sete reais e trinta e oito centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.3 % a.m. / 16.77% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de abril de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221118-03075*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 31 de outubro de 2022.

SÉRIE	202211	**NÚMERO**	0002698151/JRD	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

CNPJ: 32.402.502/0001-35

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano

CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. DEVEDOR

Nome/Razão Social: **JAIR RODRIGUES DE OLIVEIRA**

CPF/CNPJ: 041.858.111-87

Endereço: Rua Luiz Franca, nº 8, Apartamento 306, Jundiaí

CEP: 75.110-760	Cidade: Anápolis	UF: GO

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221031-02913".*

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 459.349,44 (quatrocentos e cinquenta e nove mil e trezentos e quarenta e nove reais e quarenta e quatro centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Avenida Mato Grosso, 626, Quadra 31, Parte do Lote 23, Jundiaí	88.118	R$ 1.713.060,90 (um milhão e setecentos e treze mil e sessenta reais e noventa centavos)	Serviço do Cartório do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Anápolis/GO

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	31 de outubro de 2022.
Data de Vencimento	10 de janeiro de 2029.
Prazo Total:	72 (setenta e dois) meses.
Valor de Principal:	R$ 459.349,44 (quatrocentos e cinquenta e nove mil e trezentos e quarenta e nove reais e quarenta e quatro centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.47% a.m. / 19.07% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento)

	ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de fevereiro de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221031-02913*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 07 de novembro de 2022.		
SÉRIE	202211	**NÚMERO**	0002763786/JRP	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

CNPJ: 32.402.502/0001-35

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano

CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. DEVEDOR

Nome/Razão Social: **JOSE RENATO POMPERMAI**

CPF/CNPJ: 919.975.261-15

Endereço: Rua 3-A, nº 1760, Jardim Tangará II

CEP: 78.300-010	Cidade: Tangará da Serra	UF: MT

Nome/Razão Social: **CAMYLA MANSANO**

CPF/CNPJ: 004.189.581-90

Endereço: Rua 3-A, nº 1760, Jardim Tangará II

CEP: 78.300-010	Cidade: Tangará da Serra	UF: MT

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221107-03014".*

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 118.062,71 (cento e dezoito mil e sessenta e dois reais e setenta e um centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Avenida Zelino Agostinho Lorenzetti, 01, QD 29 LT 14, Jardim Tarumã	36.315	R$ 550.256,41 (quinhentos e cinquenta mil e duzentos e	1º SERVIÇO DE NOTAS E REGISTRO DA COMARCA DE TANGARÁ DA SERRRA -MT

			cinquenta e seis reais e quarenta e um centavos)	

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	07 de novembro de 2022.
Data de Vencimento	10 de janeiro de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 118.062,71 (cento e dezoito mil e sessenta e dois reais e setenta e um centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.35% a.m. / 17.46% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de fevereiro de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221107-03014*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 26 de outubro de 2022.		
SÉRIE	202210	**NÚMERO**	0002606963/PEE	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**		
CNPJ: 32.402.502/0001-35		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano		
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP
2. DEVEDOR		
Nome/Razão Social: **PRIMERA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**		
CPF/CNPJ: 10.524.196/0001-77		
Endereço: Rua Gonçalves Maia, nº 67, Sala 04, Boa Vista		
CEP: 51.011-000	Cidade: Recife	UF: PE
Nome/Razão Social: **JOSE ERICO AZEVEDO SOTER**		

CPF/CNPJ: 193.033.944-53		
Endereço: Avenida Boa Viagem, nº 178, Apartamento 601, Pina		
CEP: 51.011-000	Cidade: Recife	UF: PE

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221026-03024".*

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 325.526,11 (trezentos e vinte e cinco mil e quinhentos e vinte e seis reais e onze centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rua Imbuia, S/N, Pavim. Semienterrado/Loja Edf. Merepe Suítes Lot. Merepe II Qd. I-1, Merepe II, Ipojuca	14.458	R$ 582.986,73 (quinhentos e oitenta e dois mil e novecentos e oitenta e seis reais e setenta e três centavos).	SERVENTIA REGISTRAL IPOJUCA OFÍCIO ÚNICO REGISTROS PÚBLICOS - IPOJUCA -PE

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	26 de outubro de 2022.
Data de Vencimento	10 de janeiro de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 325.526,11 (trezentos e vinte e cinco mil e quinhentos e vinte e seis reais e onze centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.34% a.m. / 17.32% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de fevereiro de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão*

	de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221026-03024".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 26 de outubro de 2022.		
SÉRIE	202210	**NÚMERO**	0002621817/TEI	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

CNPJ: 32.402.502/0001-35

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano

CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. DEVEDOR

Nome/Razão Social: **TAURO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**

CPF/CNPJ: 17.680.685/0001-67

Endereço: Rua 3, nº S/N, Quadra 6 Lote 5, Pólo Empresarial Nova Canaã, Senador Canedo

CEP: 75.257-262	Cidade: Senador Canedo	UF: GO

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221026-02822".*

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 4.970.073,78 (quatro milhões e novecentos e setenta mil e setenta e três reais e setenta e oito centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Alameda Jacarandá, S/N, Quadra/Modulo 41 Lote 01, Condomínio Alto da Boa Vista	46.098	R$ 8.423.853,86 (oito milhões e quatrocentos e vinte e três mil e oitocentos e cinquenta e três reais e oitenta e seis centavos)	SERVENTIA DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SENADOR CANEDO

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	26 de outubro de 2022.
Data de Vencimento	10 de fevereiro de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 4.970.073,78 (quatro milhões e novecentos e setenta mil e setenta e três reais e setenta e oito centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%

Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.45% a.m. / 18.86% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de março de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221026-02822*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 13 de dezembro de 2022.		
SÉRIE	202212	**NÚMERO**	0003224921/WPE	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**					
CNPJ: 32.402.502/0001-35					
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano					
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo		UF: SP		
2. DEVEDOR					
Nome/Razão Social: **WA PARTICIPACOES E INVESTIMENTOS LTDA**					
CPF/CNPJ: 28.245.293/0001-96					
Endereço: Avenida 136, n° S/N, Quadra F44 Lote 2E Sala 94-A Edificio Nasa Business Style, Setor Sul					
CEP: 74.093-250	Cidade: Goiânia		UF: GO		
Nome/Razão Social: **ABBOUD ESTEPHAN NETO**					
CPF/CNPJ: 937.544.341-87					
Endereço: Avenida T 13, n° S/N, Quadra 161 Lote 12/15 Apartamento 3001 Residencial Cora, Atto do Bueno - Setor Bueno					
CEP: 74.230-050	Cidade: Goiânia		UF: GO		
Nome/Razão Social: **VIVIAN TAVARES SEBBA ESTEPHAN**					
CPF/CNPJ: 938.563.851-34					
Endereço: Avenida T 13, n° S/N, Quadra 161 Lote 12J15 Apartamento 3001, Residencial Cora, Alto do Bueno- Setor Bueno					
CEP: 74.230-050	Cidade: Goiânia		UF: GO		
Nome/Razão Social: **WANDERLEY SEBBA**					
CPF/CNPJ: 004.439.131-53					
Endereço: Rua 1132, n° S/N, Quadra 235 A Lote 5, Setor Marista					
CEP: 74.180-110	Cidade: Goiânia		UF: GO		
Nome/Razão Social: **WANDAIR TAVARES SEBBA**					

CPF/CNPJ: 095.225.571-53		
Endereço: Rua 1132, n° S/N, Quadra 235A Lote 5, Setor Marista		
CEP: 74.180-110	Cidade: Goiânia	UF: GO

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221213-03171".*

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 3.328.230,68 (três milhões e trezentos e vinte e oito mil e duzentos e trinta reais e sessenta e oito centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rue 1137, S/N, Od. 235A Lt. 05, Bator Marlsto	70.658	R$ 9.264.578,89 (nove milhões e duzentos e sessenta e quatro mil e quinhentos e setenta e oito reais e oitenta e nove centavos)	REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1° CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIANIA-GO

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	13 de dezembro de 2022.
Data de Vencimento	10 de janeiro de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 3.328.230,68 (três milhões e trezentos e vinte e oito mil e duzentos e trinta reais e sessenta e oito centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.45% a.m. / 18.86% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de fevereiro de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de*

	Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221213-03171".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 01 de fevereiro de 2023.		
SÉRIE	202302	**NÚMERO**		0004006103/JWD	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE						
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**						
CNPJ: 32.402.502/0001-35						
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano						
CEP: 01452-000		Cidade: São Paulo			UF: SP	
2. DEVEDOR						
Nome/Razão Social: **JOSE WILLIANS DE MENDONCA**						
CPF/CNPJ: 152.420.048-43						
Endereço: a Rua Teixeira de Melo, nº 355, Ap 2095 Torre 2, Tatuapé						
CEP: 03.067-000		Cidade: São Paulo			UF: SP	
3. TÍTULOS						
É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230201-03372".*						
4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:						
R$ 90.626,16 (noventa mil e seiscentos e vinte e seis reais e dezesseis centavos).						
5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS						

Denominação	**Endereço**	**Matrícula**	**Valores das Garantias**	**Cartório**
Imóvel	Rua Ari José Liglori, 36, nº42, Lote 15-B, Quadra 19, Jardim Fernandes	156.404	R$ 260.990,84 (duzentos e sessenta mil e novecentos e noventa reais e oitenta e quatro centavos)	16º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO-SP

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	01 de fevereiro 2023.
Data de Vencimento	10 de março de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 90.626,16 (noventa mil e seiscentos e vinte e seis reais e dezesseis centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.

Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.67% a.m. 22.03% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de abril de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230201-03372*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 31 de janeiro de 2023.		
SÉRIE	202301	**NÚMERO**	0003996669/VTF	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**					
CNPJ: 32.402.502/0001-35					
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano					
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo		UF: SP		
2. DEVEDOR					
Nome/Razão Social: **VALDECIR TEODORO FERNANDES ALVES**					
CPF/CNPJ: 551.754.309-04					
Endereço: Rua Sidnei Schulze, nº 221, Cidade Nova					
CEP: 88.300-000	Cidade: Itajaí		UF: SC		
Nome/Razão Social: **ROSA MARIA ALVES FERNANDES**					
CPF/CNPJ: 045.627.589-45					
Endereço: Rua Sidnei Shulze, nº 221, Cidade Nova					
CEP: 88.300-000	Cidade: Itajaí		UF: SC		
3. TÍTULOS					
É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230131-03073".*					
4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:					
R$ 78.498,63 (setenta e oito mil e quatrocentos e noventa e oito reais e sessenta e três centavos)					
5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS					

Denominação	**Endereço**	**Matrícula**	**Valores das Garantias**	**Cartório**

Imóvel	Rua Sidnei Schulze, 221, Lote 93, lugar São Vicente, Cidade Nova	25.513	R$ 343.581,14 (trezentos e quarenta e três mil e quinhentos e oitenta e um reais e catorze centavos)	Serviço do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Itajaí/SC

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	31 de janeiro 2023.
Data de Vencimento	10 de março de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 78.498,63 (setenta e oito mil e quatrocentos e noventa e oito reais e sessenta e três centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.67% a.m. 22.03% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de abril de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230131-03073*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 25 de janeiro de 2023.		
SÉRIE	202301	**NÚMERO**	0003896151/LBL	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**					
CNPJ: 32.402.502/0001-35					
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano					
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo		UF: SP		
2. DEVEDOR					
Nome/Razão Social: **LUCELENA BARBOSA LONGO**					
CPF/CNPJ: 035.996.308-01					

Endereço: Rua Engenheiro Augusto de Figueiredo, nº 1264, Vila Santa Odila		
CEP: 13.045-603	Cidade: Campinas	UF: SP
Nome/Razão Social: **GABRIEL AMARO GONÇALVES**		
CPF/CNPJ: 314.930.838-05		
Endereço: Rua Luiz Caetano, nº 449, Fundos, Parque Lausanne		
CEP: 13.271-785	Cidade: Valinhos	UF: SP

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230125-03297"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 357.200,42 (trezentos e cinquenta e sete mil e duzentos reais e quarenta e dois centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Avenida Engenheiro Augusto de Figueiredo, 1264, Lote 03, Quadra B, Vila Santa Odila	31294	R$ 634.672,81 (seiscentos e trinta e quatro mil e seiscentos e setenta e dois reais e oitenta e um centavos)	3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS-SP

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	25 de janeiro 2023.
Data de Vencimento	10 de março de 2030.
Prazo Total:	84 (oitenta e quatro) meses.
Valor de Principal:	R$ 78.498,63 (setenta e oito mil e quatrocentos e noventa e oito reais e sessenta e três centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.82% a.m. 24.24% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.

Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de abril de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230125-03297*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 16 de fevereiro de 2023.		
SÉRIE	202302	**NÚMERO**	0004357836/JMC	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

CNPJ: 32.402.502/0001-35

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano

CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. DEVEDOR

Nome/Razão Social: **JOÃO MARCELO CEQUINEL KLUTHCOWSKY**

CPF/CNPJ: 028.899.069-22

Endereço: Rua Pau Brasil, nº 1509, Quadra 07 Lote 17, Residencial Flamboyant

CEP: 78.450-000	Cidade: Nova Mutum	UF: MT

Nome/Razão Social: **ANDREA PATRICIA FACHIN KLUTHCOWSKY**

CPF/CNPJ: 938.151.580-87

Endereço: Rua Pau Brasil, nº 1509, Quadra 07 Lote 17, Residencial Flamboyant

CEP: 78.450-000	Cidade: Nova Mutum	UF: MT

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230216-03426".*

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 454.895,37 (quatrocentos e cinquenta e quatro mil oitocentos e noventa e cinco mil reais e trinta centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rua Pau Brasil, 1509W, Quadra 07, Lote 17, Loteamento Flamboyan	7.799	R$ 880.569,60 (oitocentos e oitenta mil e quinhentos e sessenta e nove reais e sessenta centavos)	Serviço do Cartório do 1º Serviço Registral de Nova Mutum/MT

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	16 de fevereiro 2023.
Data de Vencimento	10 de abril de 2033.

Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 454.895,37 (quatrocentos e cinquenta e quatro mil oitocentos e noventa e cinco mil reais e trinta centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.05% a.m. 13.35% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de maio de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230216-03426*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 09 de fevereiro de 2023.		
SÉRIE	202302	**NÚMERO**	0004170860/DDF	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**					
CNPJ: 32.402.502/0001-35					
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano					
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo		UF: SP		
2. DEVEDOR					
Nome/Razão Social: **DIOGO DE FIGUEIREDO LOPES**					
CPF/CNPJ: 022.747.651-46					
Endereço: Alameda dos Jacarandás, nº S/N, Quadra 14 Lote 35, Jardim Florença					
CEP: 74.351-017	Cidade: Goiânia		UF: GO		
Nome/Razão Social: **NUBIA BERENICE DE OLIVEIRA VIEIRA**					
CPF/CNPJ: 011.439.421-08					
Endereço: Alameda dos Jacarandás, nº S/N, Quadra 14 Lote 35, Jardim Florença					
CEP: 74.351-017	Cidade: Goiânia		UF: GO		
3. TÍTULOS					
É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos					

desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230209-03531"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 467.959,29 (quatrocentos e sessenta e sete mil e novecentos e cinquenta e nove reais e vinte e nove centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Alameda dos Jacarandás, S/N, Quadra 14 Lote 35, Jardim Florença	131.104	R$ 1.658.545,24 (um milhão e seiscentos e cinquenta e oito mil e quinhentos e quarenta e cinco reais e vinte e quatro centavos)	Serviço do Cartório do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	09 de fevereiro 2023.
Data de Vencimento	10 de abril de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 467.959,29 (quatrocentos e sessenta e sete mil e novecentos e cinquenta e nove reais e vinte e nove centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.55% a.m. 20.27% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de maio de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230209-03531*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO:

		São Paulo, 17 de fevereiro de 2023.			
SÉRIE	202302	**NÚMERO**	0004372200/EDS	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

CNPJ: 32.402.502/0001-35

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano

CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. DEVEDOR

Nome/Razão Social: **EDMUNDO DA SILVA**

CPF/CNPJ: 517.378.419-91

Endereço: Avenida João Paulo II, nº 468, AP 0001 - BLOCO 02, Maracanã

CEP: 85.856-110	Cidade: Foz do Iguaçu	UF: PR

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230217-03522"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 720.804,97 (setecentos e vinte mil e oitocentos e quatro reais e noventa e sete centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Avenida Mário Filho, 1299, Lote 376, qd 15, Morumbi	48.522	R$ 1.153.050,03 (um milhão e cento e cinquenta e três mil e cinquenta reais e três centavos)	REGISTRO DE IMÓVEIS DO 2º OFÍCIO DA COMARCA DE FOZ DO IGUAÇU- PARANÁ

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	17 de fevereiro 2023.
Data de Vencimento	10 de abril de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 720.804,97 (setecentos e vinte mil e oitocentos e quatro reais e noventa e sete centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.55% a.m. 20.27% a.a.

Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de maio de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230209-03531*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 23 de fevereiro de 2023.		
SÉRIE	202302	**NÚMERO**	0004469932/JND	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**					
CNPJ: 32.402.502/0001-35					
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano					
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo		UF: SP		
2. DEVEDOR					
Nome/Razão Social: **JOSE NILSON DE SOUZA VALADÃO**					
CPF/CNPJ: 785.763.693-20					
Endereço: Avenida Mário Andreazza, nº 300, Condomínio Roma Casa 11, Olho Dagua					
CEP: 65.068-500	Cidade: São Luís		UF: MA		
Nome/Razão Social: **FRANCISCO VILAR DE SOUSA**					
CPF/CNPJ: 053.663.993-00					
Endereço: Avenida dos Holandeses, nº 8, Quadra 4, Calhau					
CEP: 65.071-380	Cidade: São Luís		UF: MA		
Nome/Razão Social: **MARIA ELENIRA BATISTA DE SOUZA**					
CPF/CNPJ: 468.106.843-87					
Endereço: Avenida dos Holandeses, nº 8, Quadra 4, Calhau					
CEP: 65.071-380	Cidade: São Luís		UF: MA		
3. TÍTULOS					
É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230223-03487".*					
4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:					
R$ 668.378,60 (seiscentos e sessenta e oito mil e trezentos e setenta e oito reais e sessenta centavos)					
5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS					

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rua Antônio Bayma, 445, Lote 04, Quadra 215, Caratatiua	78939	R$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais)	2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA ILHA DE SÃO LUÍS-MA

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	23 de fevereiro 2023.
Data de Vencimento	10 de maio de 2028.
Prazo Total:	60 (sessenta) meses.
Valor de Principal:	R$ 668.378,60 (seiscentos e sessenta e oito mil e trezentos e setenta e oito reais e sessenta centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.4% a.m. 18.16% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de junho de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230223-03487*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 27 de fevereiro de 2023.		
SÉRIE	202302	**NÚMERO**	0004525642/SAD	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**					
CNPJ: 32.402.502/0001-35					
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano					
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo		UF: SP		
2. DEVEDOR					
Nome/Razão Social: **S A DA SILVA E CIA LTDA**					
CPF/CNPJ: 16.806.947/0001-24					

Endereço: Rua dos Búzios, nº 19, Quadra 34, Calhau		
CEP: 65.071-700	Cidade: São Luís	UF: MA
Nome/Razão Social: **SIMONY AMARAL DA SILVA**		
CPF/CNPJ: 797.235.863-04		
Endereço: Avenida Bahia, nº 58, Turu		
CEP: 65.066-659	Cidade: São Luís	UF: MA

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230227-03691"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 234.300,33 (duzentos e trinta e quatro mil e trezentos reais e trinta e três centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Avenida Bahia, S/N, Distrito 29, Setor 007, Quadra 187, Lote 1950, Gleba 04, Chácara Brasil. Casa nº 64, Condomínio Residencial Gran Village Turu III, Turu	72.873	R$ 512.353,80 (quinhentos e doze mil e trezentos e cinquenta e três reais e oitenta centavos)	Serviço do Cartório do 1º Registro de Imóveis de São Luís/MA

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	27 de fevereiro 2023.
Data de Vencimento	10 de junho de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 234.300,33 (duzentos e trinta e quatro mil e trezentos reais e trinta e três centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.49% a.m. 19.42% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros	Mensal.

Remuneratórios:	
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de julho de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230227-03691*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 28 de fevereiro de 2023.	
SÉRIE	202302	**NÚMERO**	0004551656/FSA	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

CNPJ: 32.402.502/0001-35

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano

CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. DEVEDOR

Nome/Razão Social: **FRANCISCO SILVA AZEVEDO**

CPF/CNPJ: 508.225.943-15

Endereço: Av. 1, no 22, Bequimão

CEP: 65.062-190	Cidade: São Luís	UF: MA

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230228-03662".*

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 904.286,92 (novecentos e quatro mil e duzentos e oitenta e seis reais e noventa e dois centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Avenida Jerónimo de Albuquerque, 2266, COHAMA, Distrito 13, Setor 007, Quadra 517, Lote 0802, Bequimão	83.515	R$ 1.507.539,68 (um milhão e quinhentos e sete mil e quinhentos e trinta e nove reais e sessenta e oito centavos)	Serviço do Cartório do 1º Registro de Imóveis de São Luís/MA

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	28 de fevereiro 2023.
Data de Vencimento	10 de abril de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 904.286,92 (novecentos e quatro mil e duzentos e oitenta e seis reais e noventa e dois centavos)

Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.59% a,m. / 20.84% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de maio de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230228-03662*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 27 de fevereiro de 2023.		
SÉRIE	202302	**NÚMERO**	0004526471/TRC	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**					
CNPJ: 32.402.502/0001-35					
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano					
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo		UF: SP		
2. DEVEDOR					
Nome/Razão Social: **TIAGO RODRIGUES CAVALCANTE**					
CPF/CNPJ: 003.878.613-35					
Endereço: RD MA 203, nº 218, Condomínio Alphaville Aracagy, Aracagy					
CEP: 65.130-000	Cidade: Paço do Lumiar		UF: MA		
Nome/Razão Social: **LILA CRISTINA PINHEIRO LUZ**					
CPF/CNPJ: 033.023.013-16					
Endereço: RD MA 203, nº 218, Condomínio Alphaville Aracagy, Aracagy					
CEP: 65.130-000	Cidade: Paço do Lumiar		UF: MA		
3. TÍTULOS					
É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230227-03651".*					
4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:					

R$ 1.587.194,75 (um milhão e quinhentos e oitenta e sete mil e cento e noventa e quatro reais e setenta e cinco centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rua Projetada 08 (Rua Jenipapeiro), 218, Quadra L, Lote 218, Condomínio Alphaville Araçagy (Residencial Encontro das Águas)	22.243	R$ 2.751.390,24 (dois milhões e setecentos e cinquenta e um mil e trezentos e noventa reais e vinte e quatro centavos)	Serviço do Cartório do 1º Ofício Extrajudicial de Paço do Lumiar/MA

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	27 de fevereiro 2023.
Data de Vencimento	10 de maio de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 1.587.194,75 (um milhão e quinhentos e oitenta e sete mil e cento e noventa e quatro reais e setenta e cinco centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.45% a.m. 18.86% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de junho de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230227-03651*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 24 de fevereiro de 2023.		
SÉRIE	202302	**NÚMERO**	0004479520/CPD	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**					

CNPJ: 32.402.502/0001-35		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano		
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. DEVEDOR

Nome/Razão Social: **CEZARIO PEREIRA DA SILVA FILHO**		
CPF/CNPJ: 878.709.086-49		
Endereço: Rua Manaus, nº S/N, Quadra 127 Lote1/20 Apartamento 1803 Bloco A Torre 3, Parque Amazônia		
CEP: 74.843-170	Cidade: Goiânia	UF: GO

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230224-03388"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 358.200,07 (trezentos e cinquenta e oito mil e duzentos reais e sete centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rua Israel Pinheiro, 1696, Quadra 105, Lote 999. Residencial Cenarium, Apartamento 1003, Esplanada (Vila Euzébio Cabral)	48.505	R$ 640.587,60 (seiscentos e quarenta mil e quinhentos e oitenta e sete reais e sessenta centavos)	Serviço do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Governador Valadares/MG

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	24 de fevereiro 2023.
Data de Vencimento	10 de abril de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 358.200,07 (trezentos e cinquenta e oito mil e duzentos reais e sete centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.67% a.m. 22.03% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros	Mensal.

Remuneratórios:	
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de maio de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230224-03388*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 15 de fevereiro de 2023.		
SÉRIE	202302	**NÚMERO**	0004327777/DLL	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

CNPJ: 32.402.502/0001-35

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano

CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. DEVEDOR

Nome/Razão Social: **D. LAVERDE LTDA**

CPF/CNPJ: 39.826.589/0001-17

Endereço: Avenida Curitiba, nº 3565, Bom Jesus

CEP: 78.896-145	Cidade: Sorriso	UF: MT

Nome/Razão Social: **DIEGO LAVERDE**

CPF/CNPJ: 030.578.091-38

Endereço: Rua Verona, nº S/N, Quadra 43 Lote 14, Vila Romana

CEP: 78.890-001	Cidade: Sorriso	UF: MT

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230215-03474".*

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 730.786,39 (setecentos e trinta mil e setecentos e oitenta e seis reais e trinta e nove centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rua Mamoré, 297, Quadra G-2, Lote 26, Vila Bela	3631	R$ 464.169,23 (quatrocentos e sessenta e quatro mil e cento e sessenta e nove reais e vinte e três centavos)	Serviço do Cartório do Registro de Imóveis de Sorriso/MT

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	13 de fevereiro 2023.

Data de Vencimento	10 de julho de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 730.786,39 (setecentos e trinta mil e setecentos e oitenta e seis reais e trinta e nove centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.39% a.m. 18.02% a.a
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de agosto de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230215-03474*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 09 de março de 2023.		
SÉRIE	202302	**NÚMERO**	0004724399/DM	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**					
CNPJ: 32.402.502/0001-35					
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano					
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo		UF: SP		
2. DEVEDOR					
Nome/Razão Social: **DOMINGOS MEIGUEIRO**					
CPF/CNPJ: 040.618.908-08					
Endereço: Rua Alexandrina Mathias de Oliveira, nº 06, Loteamento C D Paraíso					
CEP: 13.295-000	Cidade: Itupeva		UF: SP		
Nome/Razão Social: **CATHARINA DE LIMA MEIGUEIRO**					
CPF/CNPJ: 114.308.718-65					
Endereço: Rua Alexandrina Mathias de Oliveira, nº 06, Loteamento C D Paraíso					
CEP: 13.295-000	Cidade: Itupeva		UF: SP		
3. TÍTULOS					

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230309-03661".*

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 113.173,72 (cento e treze mil e cento e setenta e três reais e setenta e dois centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rua 1, 113, Lote 02, Quadra B, Vila Bom Jesus (Jardim Alegre)	172.171	R$ 433.096,36 (quatrocentos e trinta e três mil e noventa e seis reais e trinta e seis centavos)	1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE JUNDIAÍ-SP

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	09 de março 2023.
Data de Vencimento	10 de abril de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 113.173,72 (cento e treze mil e cento e setenta e três reais e setenta e dois centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.59% a.m. 20.84% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de maio de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230309-03661*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 28 de fevereiro de 2023.

SÉRIE	202302	**NÚMERO**	0004556531/MCE	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

CNPJ: 32.402.502/0001-35

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano

CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. DEVEDOR

Nome/Razão Social: **MSP CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA**

CPF/CNPJ: 29.805.169/0001-09

Endereço: Rua Desembargador Viotti de Magalhães, nº 18, Sala 13, Santa Rosa

CEP: 31.255-640	Cidade: Belo Horizonte	UF: MG

Nome/Razão Social: **MARCELO SERAKIDES PEREIRA**

CPF/CNPJ: 827.009.076-04

Endereço: SQNW Bloco B, nº 304, Apartamento 603, Setor Noroeste

CEP: 70.684-015	Cidade: Brasília	UF: DF

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230228-03710"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 232.708,47 (duzentos e trinta e dois mil e setecentos e oito reais e quarenta e sete centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Alameda dos Cisnes, 431, Lote 12, Quadra 19, Apartamento 301, Residencial Cristina, Cabral	164259	R$ 393.783,31 (trezentos e noventa e três mil e setecentos e oitenta e três reais e trinta e um centavo)	REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONTAGEM-MG

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	28 de fevereiro de 2023.
Data de Vencimento	10 de abril de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 232.708,47 (duzentos e trinta e dois mil e setecentos e oito reais e quarenta e sete centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.59% a.m. 20.84% a.a.

Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de maio de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230228-03710*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 24 de novembro de 2022.		
SÉRIE	202211	**NÚMERO**	0002977481/PMB	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

CNPJ: 32.402.502/0001-35

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano

CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. DEVEDOR

Nome/Razão Social: **PABLINE MAYARA BARBOSA BELFORT MEDEIROS**

CPF/CNPJ: 033.522.971-93

Endereço: Avenida Presidente Arthur Bernardes, nº 1184, Casa 10 Condomínio Maison V, Centro-Sul

CEP: 78.125-100	Cidade: Várzea Grande	UF: MT

Nome/Razão Social: **HEUCLERSON PANIAGO DE MEDEIRO**

CPF/CNPJ: 698.734.291-15

Endereço: Avenida Presidente Arthur Bernardes, nº 1184, Casa 10 Condomínio Maison V, Centro-Sul

CEP: 78.125-100	Cidade: Várzea Grande	UF: MT

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221124-03015".*

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 1.307.986,82 (um milhão e trezentos e sete mil e novecentos e oitenta e seis reais e oitenta e dois centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rua 09 (Alameda da Paz), 291, Condomínio	121.213	R$ 1.467.510,86 (um milhão e	Serviço do Cartório do 6º Serviço Notarial e Registro de Imóveis da

	Belvedere II, Quadra 09, Lote 19, Jardim Imperial,		quatrocentos e sessenta e sete mil e quinhentos e dez reais e oitenta e seis centavos)	Terceira Circunscrição Imobiliária de Cuiabá/MT

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	24 de novembro de 2022.
Data de Vencimento	10 de fevereiro de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 1.307.986,82 (um milhão e trezentos e sete mil e novecentos e oitenta e seis reais e oitenta e dois centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.25% a.m. / 16.08% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de março de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221124-03015*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 24 de março de 2023.	
SÉRIE	202303	**NÚMERO**	0005104392/JAK	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**					
CNPJ: 32.402.502/0001-35					
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano					
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo		UF: SP		
2. DEVEDOR					
Nome/Razão Social: **JEAN APARECIDO KERKHOFF**					
CPF/CNPJ: 903.759.711-49					
Endereço: Avenida Pedro Coelho Portilho, nº S/N, Lote 31 Quadra 28, Jardim Rio Claro					

CEP: 78.435-000	Cidade: São José do Rio Claro	UF: MT

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230324-03675".*

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 685.259,48 (seiscentos e oitenta e cinco mil e duzentos e cinquenta e nove reais e quarenta e oito centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rua das Petúnias, 2136W, Lote 05, Quadra 12, Jardim Europa, Nova Mutum	13.400	R$ 1.359.322,08 (um milhão e trezentos e cinquenta e nove mil e trezentos e vinte e dois reais e oito centavos)	Serviço do Cartório do 1º Serviço de Registro de Imóveis e de Títulos e Documentos de Nova Mutum/MT

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	24 de março de 2023.
Data de Vencimento	10 de junho de 2028.
Prazo Total:	60 (sessenta) meses.
Valor de Principal:	R$ 685.259,48 (seiscentos e oitenta e cinco mil e duzentos e cinquenta e nove reais e quarenta e oito centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.13% a.m. 14.44% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de julho de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230324-03675*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 29 de março de 2023.		
SÉRIE	202303	**NÚMERO**	0005185957/CAD	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**		
CNPJ: 32.402.502/0001-35		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano		
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. DEVEDOR		
Nome/Razão Social: **CARMELIA ALVES DAS DORES**		
CPF/CNPJ: 040.822.968-32		
Endereço: Rua das Algas, nº 2152, Apto 902, Ponta Negra		
CEP: 59.090-410	Cidade: Natal	UF: RN

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230329-03367"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 652.855,11 (seiscentos e cinquenta e dois mil e oitocentos e cinquenta e cinco reais e onze centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	**Endereço**	**Matrícula**	**Valores das Garantias**	**Cartório**
Imóvel	Avenida das Conchas, 2149, COND NATAL SUÍTES 1602, Ponta Negra	52.463	R$ 249.424,93 (duzentos e quarenta e nove mil e quatrocentos e vinte e quatro reais e noventa e três centavos)	REGISTRO DE IMÓVEIS 3º ZONA DA COMARCA DE NATAL-RN

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	29 de março de 2023.
Data de Vencimento	10 de junho de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 652.855,11 (seiscentos e cinquenta e dois mil e oitocentos e cinquenta e cinco reais e onze centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.67% a.m. 22.03% a.a.

Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de julho de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230329-03367*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 31 de maio de 2021.		
SÉRIE	202105	**NÚMERO**	2106071936/NCM	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

CNPJ: 32.402.502/0001-35

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano

CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. DEVEDOR

Nome/Razão Social: **NATALIA CRISTINA MAIA DA SILVA**

CPF/CNPJ: 314.052.148-05

Endereço: Alameda das Artemisias, 182, Alphaville

CEP: 06539-225	Cidade: Santana de Parnaiba	UF: SP

Nome/Razão Social: **MARCOS EDUARDO DA SILVA**

CPF/CNPJ: 079.109.868-07

Endereço: N/A

CEP: N/A	Cidade: N/A	UF: N/A

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Contrato de Empréstimo com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 656.701,77 (Seiscentos e cinquenta e seis mil, setecentos e um reais, e setenta e sete centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Avenida Dionysia Alves Barreto, n°. 675,	90.971	R$ 1.162.555,57 (um milhão, cento	Serviço do l° Oficial de Registro de Imóveis de Osasco/SP

	Apartamento n°. 161, localizado no 16° andar do Condominio "Residencial Solenne", Vila Osasco		e sessenta e dois mil, quinhentos e cinquenta e cinco reais, e cinquenta e sete centavos).	

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	31 de maio de 2021.
Data de Vencimento	10 de junho de 2031.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 656.701,77 (Seiscentos e cinquenta e seis mil, setecentos e um reais, e setenta e sete centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186145
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.65.9186145
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1,08% a.m. / 13,76% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de julho de 2021.
Demais Características:	Constantes no "*Contrato de Empréstimo com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 31 de janeiro de 2022.		
SÉRIE	202201	**NÚMERO**	2202155017/MCE	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**					
CNPJ: 32.402.502/0001-35					
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano					
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo		UF: SP		
2. DEVEDOR					
Nome/Razão Social: **MSCA CONSTRUÇÃO EIRELI**					
CPF/CNPJ: 34.678.923/0001-19					

Endereço: Rua Doutor Fernando Haddad, Nº 48, Centro		
CEP: 37200-096	Cidade: Lavras	UF: MG
Nome/Razão Social: **MARISVALDO SANTANA BATISTA DOS SANTOS**		
CPF/CNPJ: 289.010.668-31		
Endereço: Rua dos Tupis, Nº 156, Residencial Santana		
CEP: 37204-109	Cidade: Lavras	UF: MG

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20220124-1127"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 371.008,41 (Trezentos e setenta e um mil, oito reais, e quarenta e um centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Um lote de terreno de nº 30, da quadra "E", sito na Rua Pará, no loteamento "Residencial Sant'Ana 1"	45.186	R$ 479.690,47 (Quatrocentos e setenta e nove mil, seiscentos e noventa reais e quarenta e sete centavos).	Cartório Registro de Imóveis de Lavras/MG

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	31 de janeiro de 2022.
Data de Vencimento	10 de março de 2032.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 371.008,41 (trezentos e setenta e um mil, oito reais, e quarenta e um centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Valor de DFI:	R$ 17,75 (dezessete reais e setenta e setenta e cinco centavos).
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Valor de MIP:	R$ 78,41 (setenta e oito reais, e quarenta e um centavos).
Apólice de SRE:	67-63-405.596
Valor de SRE:	R$ 167,33 (cento e sessenta e sete reais, e trinta e três centavos).
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Encargos Remuneratórios	a.1) Juros de 1,89% exponencial ao mês, equivalente a 25,22% exponencial ao ano de juros efetivos e 20,84% de juros nominal ao ano. a.1.1) ÍNDICE: MENSAL do IPCA, tomando-se por base a variação do índice do segundo mês anterior ao da assinatura deste contrato, inclusive, e o índice relativo ao segundo mês anterior ao do efetivo pagamento de cada encargo. a.1.1.1) Sistema de amortização: PRICE
Encargos Moratórios	As quantias atualizadas e acrescidas dos juros remuneratórios serão acrescidas, ainda, do juro moratório de 1% (um por cento) ao mês ou fração, multa moratória de 2% (dois por cento) e honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre o valor total do débito.

Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de abril de 2022.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20220124-1127*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 11 de maio de 2022.	
SÉRIE	20220509	**NÚMERO**	2205207139/NDC	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

CNPJ: 32.402.502/0001-35

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano

CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. DEVEDOR

Nome/Razão Social: **NATHALIA DEL CARMEN SANTIBANEZ RASTEIRO**

CPF/CNPJ: 344.464.078-13

Endereço: Rua Itatiba, n° 101, quadra 07, lote 24, Cidade Parquelan

CEP: 08771-23	Cidade: Mogi das Cruzes	UF: SP

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, Financiamento com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária Em Garantia, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221005-2038"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 1.183.525,06 (Um milhão, cento e oitenta e três mil, quinhentos e vinte e cinco reais, e seis centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	RUA ITATIBA - LOTE nº 07 da QUADRA Nº 24	47.943	R$ 1.395.446,12 (Um milhão, trezentos e noventa e cinco mil, quatrocentos e quarenta e seis reais, e doze centavos)	2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MOGI DAS CRUZES DO ESTADO DE SÃO PAULO

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	10 de abril de 2022.
Data de Vencimento	10 de junho de 2032.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.

Valor de Principal:	R$ 1.183.525,06 (Um milhão, cento e oitenta e três mil, quinhentos e vinte e cinco reais, e seis centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0,0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0,0210%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Encargos Remuneratórios	2.1.1. Juros de 1,47% a.m. exponencial ao mês, equivalente a de 19,07% a.a. exponencial ao ano. 2.1.2. ÍNDICE: MENSAL do IPCA, tomando-se por base a variação do índice do segundo mês anterior ao da assinatura deste contrato, inclusive, e o índice relativo ao segundo mês anterior ao do efetivo pagamento de cada encargo. 2.1.3. Sistema de Amortização: [SAC]
Encargos Moratórios	As quantias atualizadas e acrescidas dos juros remuneratórios serão acrescidas, ainda, do juro moratório de 1% (um por cento) ao mês ou fração, multa moratória de 2% (dois por cento) e honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre o valor total do débito.
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de abril de 2022.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, Financiamento com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária Em Garantia, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221005-2038*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 31 de março de 2023.		
SÉRIE	202303	**NÚMERO**	0005229450/ELD	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**					
CNPJ: 32.402.502/0001-35					
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano					
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo		UF: SP		
2. DEVEDOR					
Nome/Razão Social: **ELTON LUIZ DE CARVALHO**					
CPF/CNPJ: 486.532.504-25					
Endereço: Avenida São Marcos, nº S/N, Edifício Terrazzo Atlântico Apartamento 1002 , Ponta Dareia					
CEP: 65.077-310	Cidade: São Luís		UF: MA		
3. TÍTULOS					
É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230331-03828".*					
4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:					

R$ 1.698.818,13 (um milhão e seiscentos e noventa e oito mil e oitocentos e dezoito reais e treze centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Avenida Ivan Loureiro (Avenida São Marcos), S/N, Apartamento 1002, Edifício Terrazo Atlântico, Lote C5, Área Rio Anil, Ponta D'Areia	86.381	R$ 3.036.581,56 (três milhões e trinta e seis mil e quinhentos e oitenta e um reais e cinquenta e seis centavos)	REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO DA COMARCA DE SÃO LUÍS-MA

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	31 de março de 2023.
Data de Vencimento	10 de junho de 2038.
Prazo Total:	180 (cento e oitenta) meses.
Valor de Principal:	R$ 1.698.818,13 (um milhão e seiscentos e noventa e oito mil e oitocentos e dezoito reais e treze centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.27% a.m. 16.35% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de julho de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230331-03828*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 24 de março de 2023.		
SÉRIE	202303	**NÚMERO**	0005101935/CMT	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**					
CNPJ: 32.402.502/0001-35					

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano		
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP
2. DEVEDOR		
Nome/Razão Social: **CARLOS MATHEUS TEIXEIRA OLIVEIRA**		
CPF/CNPJ: 028.907.693-56		
Endereço: Rua dos Holandeses, nº 1206, Edifício Lake Side, Ponta D'Areia		
CEP: 65.077-357	Cidade: São Luís	UF: MA
3. TÍTULOS		
É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230324-03803"*.		
4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:		
R$ 724.543,20 (setecentos e vinte e quatro mil e quinhentos e quarenta e três reais e vinte centavos)		

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rua Raul Pereira, 8, Lote 08, Quarteirão D, Vila Balneária, Jardim Paulista, Olho D'Água	1.309	R$ 1.259.631,33 (um milhão e duzentos e cinquenta e nove mil e seiscentos e trinta e um reais e trinta e três centavos)	1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO LUÍS - MA

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	24 de março de 2023.
Data de Vencimento	10 de junho de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 724.543,20 (setecentos e vinte e quatro mil e quinhentos e quarenta e três reais e vinte centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.59% a.m. 20.84% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).

Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de junho de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230324-03803*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 05 de abril de 2023.		
SÉRIE	202304	**NÚMERO**	0005319217/JBD	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

CNPJ: 32.402.502/0001-35

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano

CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. DEVEDOR

Nome/Razão Social: **JOÃO BATISTA DA SILVA**

CPF/CNPJ: 175.969.550-53

Endereço: Rua da Esperança, nº 199, Tapera da Base

CEP: 88.049-180	Cidade: Florianópolis	UF: SC

Nome/Razão Social: **ANGELA MARIA MEDEIROS DA SILVA**

CPF/CNPJ: 305.654.729-68

Endereço: Rua da Esperança, nº 199, Tapera da Base

CEP: 88.049-180	Cidade: Florianópolis	UF: SC

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230405-03739"*.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 96.714,38 (noventa e seis mil e setecentos e catorze reais e trinta e oito centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rua da Esperança, 199, Tapera da Caiacanga - Distrito de Ribeirão da Ilha, Tapera da Base	4.395	R$ 342.533,19 (trezentos e quarenta e dois mil e quinhentos e trinta e três reais e dezenove centavos)	2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS-SC

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI

Data de Emissão	05 de abril de 2023.
Data de Vencimento	10 de maio de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R$ 96.714,38 (noventa e seis mil e setecentos e catorze reais e trinta e oito centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.39% a.m. 18.02% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de junho de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230405-03739*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 18 de abril de 2023.		
SÉRIE	202304	**NÚMERO**	0005662815/CRD	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**					
CNPJ: 32.402.502/0001-35					
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano					
CEP: 01452-000		Cidade: São Paulo		UF: SP	
2. DEVEDOR					
Nome/Razão Social: **CARLOS ROBERTO DE OLIVEIRA JUNIOR**					
CPF/CNPJ: 336.325.021-53					
Endereço: Rua Florença, nº S/N, Quadra 15 Lote 13, Jardim Europa					
CEP: 74.330-045		Cidade: Goiânia		UF: GO	
Nome/Razão Social: **SIRLENE ALVES DE SOUSA OLIVEIRA**					
CPF/CNPJ: 409.631.361-00					
Endereço: Rua Florença, nº S/N, QD 15 LT 13 , Jardim Europa					
CEP: 74.330-045		Cidade: Goiânia		UF: GO	

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do *"Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230418-03863".*

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R$ 202.085,79 (duzentos e dois mil e oitenta e cinco reais e setenta e nove centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Avenida Pedro Ludovico, S/N, Quadra 28, Lote 34, Vila Nova Canaã	31.927	R$ 450.088,27 (quatrocentos e cinquenta mil e oitenta e oito reais e vinte e sete centavos)	Serviço do Cartório do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	18 de abril de 2023.
Data de Vencimento	10 de junho de 2033.
Prazo Total:	84 (oitenta e quatro) meses.
Valor de Principal:	R$ 202.085,79 (duzentos e dois mil e oitenta e cinco reais e setenta e nove centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.45% a.m. 18.86% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de julho de 2023.
Demais Características:	Constantes no "*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230418-03863*".
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

ANEXO II – FLUXO FINANCEIRO
TABELA DE PAGAMENTO DE JUROS E AMORTIZAÇÃO

Senior		
Datas	Juros	Amortização
15/07/2023	SIM	0,52%
15/08/2023	SIM	0,70%
15/09/2023	SIM	0,70%
15/10/2023	SIM	0,74%
15/11/2023	SIM	0,75%
15/12/2023	SIM	0,76%
15/01/2024	SIM	0,77%
15/02/2024	SIM	0,78%
15/03/2024	SIM	0,79%
15/04/2024	SIM	0,80%
15/05/2024	SIM	0,81%
15/06/2024	SIM	0,76%
15/07/2024	SIM	0,83%
15/08/2024	SIM	0,84%
15/09/2024	SIM	0,85%
15/10/2024	SIM	0,86%
15/11/2024	SIM	0,87%
15/12/2024	SIM	0,88%
15/01/2025	SIM	0,89%
15/02/2025	SIM	0,90%
15/03/2025	SIM	0,92%
15/04/2025	SIM	0,93%
15/05/2025	SIM	0,94%
15/06/2025	SIM	0,90%
15/07/2025	SIM	0,97%
15/08/2025	SIM	0,98%
15/09/2025	SIM	1,00%
15/10/2025	SIM	1,01%
15/11/2025	SIM	1,03%
15/12/2025	SIM	1,04%
15/01/2026	SIM	1,06%
15/02/2026	SIM	1,07%
15/03/2026	SIM	1,09%
15/04/2026	SIM	1,11%
15/05/2026	SIM	1,13%
15/06/2026	SIM	1,08%
15/07/2026	SIM	1,16%
15/08/2026	SIM	1,18%

15/09/2026	SIM	1,20%
15/10/2026	SIM	1,22%
15/11/2026	SIM	1,24%
15/12/2026	SIM	1,26%
15/01/2027	SIM	1,29%
15/02/2027	SIM	1,31%
15/03/2027	SIM	1,33%
15/04/2027	SIM	1,36%
15/05/2027	SIM	1,38%
15/06/2027	SIM	1,33%
15/07/2027	SIM	1,43%
15/08/2027	SIM	1,46%
15/09/2027	SIM	1,49%
15/10/2027	SIM	1,52%
15/11/2027	SIM	1,55%
15/12/2027	SIM	1,58%
15/01/2028	SIM	1,62%
15/02/2028	SIM	1,65%
15/03/2028	SIM	1,69%
15/04/2028	SIM	1,73%
15/05/2028	SIM	1,77%
15/06/2028	SIM	1,71%
15/07/2028	SIM	1,78%
15/08/2028	SIM	1,75%
15/09/2028	SIM	1,79%
15/10/2028	SIM	1,83%
15/11/2028	SIM	1,88%
15/12/2028	SIM	1,92%
15/01/2029	SIM	1,97%
15/02/2029	SIM	2,02%
15/03/2029	SIM	2,02%
15/04/2029	SIM	2,07%
15/05/2029	SIM	2,12%
15/06/2029	SIM	2,06%
15/07/2029	SIM	2,24%
15/08/2029	SIM	2,30%
15/09/2029	SIM	2,36%
15/10/2029	SIM	2,43%
15/11/2029	SIM	2,50%
15/12/2029	SIM	2,58%
15/01/2030	SIM	2,66%
15/02/2030	SIM	2,75%
15/03/2030	SIM	2,84%
15/04/2030	SIM	2,94%
15/05/2030	SIM	2,99%

15/06/2030	SIM	2,93%
15/07/2030	SIM	3,21%
15/08/2030	SIM	3,30%
15/09/2030	SIM	3,43%
15/10/2030	SIM	3,57%
15/11/2030	SIM	3,72%
15/12/2030	SIM	3,88%
15/01/2031	SIM	4,06%
15/02/2031	SIM	4,25%
15/03/2031	SIM	4,46%
15/04/2031	SIM	4,70%
15/05/2031	SIM	4,26%
15/06/2031	SIM	4,20%
15/07/2031	SIM	4,69%
15/08/2031	SIM	4,81%
15/09/2031	SIM	5,07%
15/10/2031	SIM	5,37%
15/11/2031	SIM	5,70%
15/12/2031	SIM	6,07%
15/01/2032	SIM	6,50%
15/02/2032	SIM	6,98%
15/03/2032	SIM	7,54%
15/04/2032	SIM	8,20%
15/05/2032	SIM	8,81%
15/06/2032	SIM	9,14%
15/07/2032	SIM	10,73%
15/08/2032	SIM	12,07%
15/09/2032	SIM	13,80%
15/10/2032	SIM	15,70%
15/11/2032	SIM	18,73%
15/12/2032	SIM	23,16%
15/01/2033	SIM	26,23%
15/02/2033	SIM	35,53%
15/03/2033	SIM	35,59%
15/04/2033	SIM	41,83%
15/05/2033	SIM	66,96%
15/06/2033	SIM	100,00%

Mezanino		
Datas	**Juros**	**Amortização**
15/07/2023	SIM	0,52%
15/08/2023	SIM	0,70%
15/09/2023	SIM	0,70%

15/10/2023	SIM	0,74%
15/11/2023	SIM	0,75%
15/12/2023	SIM	0,76%
15/01/2024	SIM	0,77%
15/02/2024	SIM	0,78%
15/03/2024	SIM	0,79%
15/04/2024	SIM	0,80%
15/05/2024	SIM	0,81%
15/06/2024	SIM	0,76%
15/07/2024	SIM	0,83%
15/08/2024	SIM	0,84%
15/09/2024	SIM	0,85%
15/10/2024	SIM	0,86%
15/11/2024	SIM	0,87%
15/12/2024	SIM	0,88%
15/01/2025	SIM	0,89%
15/02/2025	SIM	0,90%
15/03/2025	SIM	0,92%
15/04/2025	SIM	0,93%
15/05/2025	SIM	0,94%
15/06/2025	SIM	0,90%
15/07/2025	SIM	0,97%
15/08/2025	SIM	0,98%
15/09/2025	SIM	1,00%
15/10/2025	SIM	1,01%
15/11/2025	SIM	1,03%
15/12/2025	SIM	1,04%
15/01/2026	SIM	1,06%
15/02/2026	SIM	1,07%
15/03/2026	SIM	1,09%
15/04/2026	SIM	1,11%
15/05/2026	SIM	1,13%
15/06/2026	SIM	1,08%
15/07/2026	SIM	1,16%
15/08/2026	SIM	1,18%
15/09/2026	SIM	1,20%
15/10/2026	SIM	1,22%

15/11/2026	SIM	1,24%
15/12/2026	SIM	1,26%
15/01/2027	SIM	1,29%
15/02/2027	SIM	1,31%
15/03/2027	SIM	1,33%
15/04/2027	SIM	1,36%
15/05/2027	SIM	1,38%
15/06/2027	SIM	1,33%
15/07/2027	SIM	1,43%
15/08/2027	SIM	1,46%
15/09/2027	SIM	1,49%
15/10/2027	SIM	1,52%
15/11/2027	SIM	1,55%
15/12/2027	SIM	1,58%
15/01/2028	SIM	1,62%
15/02/2028	SIM	1,65%
15/03/2028	SIM	1,69%
15/04/2028	SIM	1,73%
15/05/2028	SIM	1,77%
15/06/2028	SIM	1,71%
15/07/2028	SIM	1,78%
15/08/2028	SIM	1,75%
15/09/2028	SIM	1,79%
15/10/2028	SIM	1,83%
15/11/2028	SIM	1,88%
15/12/2028	SIM	1,92%
15/01/2029	SIM	1,97%
15/02/2029	SIM	2,02%
15/03/2029	SIM	2,02%
15/04/2029	SIM	2,07%
15/05/2029	SIM	2,12%
15/06/2029	SIM	2,06%
15/07/2029	SIM	2,24%
15/08/2029	SIM	2,30%
15/09/2029	SIM	2,36%
15/10/2029	SIM	2,43%
15/11/2029	SIM	2,50%

15/12/2029	SIM	2,58%
15/01/2030	SIM	2,66%
15/02/2030	SIM	2,75%
15/03/2030	SIM	2,84%
15/04/2030	SIM	2,94%
15/05/2030	SIM	2,99%
15/06/2030	SIM	2,93%
15/07/2030	SIM	3,21%
15/08/2030	SIM	3,30%
15/09/2030	SIM	3,43%
15/10/2030	SIM	3,57%
15/11/2030	SIM	3,72%
15/12/2030	SIM	3,88%
15/01/2031	SIM	4,06%
15/02/2031	SIM	4,25%
15/03/2031	SIM	4,46%
15/04/2031	SIM	4,70%
15/05/2031	SIM	4,26%
15/06/2031	SIM	4,20%
15/07/2031	SIM	4,69%
15/08/2031	SIM	4,81%
15/09/2031	SIM	5,07%
15/10/2031	SIM	5,37%
15/11/2031	SIM	5,70%
15/12/2031	SIM	6,07%
15/01/2032	SIM	6,50%
15/02/2032	SIM	6,98%
15/03/2032	SIM	7,54%
15/04/2032	SIM	8,20%
15/05/2032	SIM	8,81%
15/06/2032	SIM	9,14%
15/07/2032	SIM	10,73%
15/08/2032	SIM	12,07%
15/09/2032	SIM	13,80%
15/10/2032	SIM	15,70%
15/11/2032	SIM	18,73%
15/12/2032	SIM	23,16%

15/01/2033	SIM	26,23%
15/02/2033	SIM	35,53%
15/03/2033	SIM	35,59%
15/04/2033	SIM	41,83%
15/05/2033	SIM	66,96%
15/06/2033	SIM	100,00%

Junior		
Datas	**Juros**	**Amortização**
15/07/2023	SIM	0,52%
15/08/2023	SIM	0,70%
15/09/2023	SIM	0,70%
15/10/2023	SIM	0,74%
15/11/2023	SIM	0,75%
15/12/2023	SIM	0,76%
15/01/2024	SIM	0,77%
15/02/2024	SIM	0,78%
15/03/2024	SIM	0,79%
15/04/2024	SIM	0,80%
15/05/2024	SIM	0,81%
15/06/2024	SIM	0,76%
15/07/2024	SIM	0,83%
15/08/2024	SIM	0,84%
15/09/2024	SIM	0,85%
15/10/2024	SIM	0,86%
15/11/2024	SIM	0,87%
15/12/2024	SIM	0,88%
15/01/2025	SIM	0,89%
15/02/2025	SIM	0,90%
15/03/2025	SIM	0,92%
15/04/2025	SIM	0,93%
15/05/2025	SIM	0,94%
15/06/2025	SIM	0,90%
15/07/2025	SIM	0,97%
15/08/2025	SIM	0,98%
15/09/2025	SIM	1,00%
15/10/2025	SIM	1,01%

15/11/2025	SIM	1,03%
15/12/2025	SIM	1,04%
15/01/2026	SIM	1,06%
15/02/2026	SIM	1,07%
15/03/2026	SIM	1,09%
15/04/2026	SIM	1,11%
15/05/2026	SIM	1,13%
15/06/2026	SIM	1,08%
15/07/2026	SIM	1,16%
15/08/2026	SIM	1,18%
15/09/2026	SIM	1,20%
15/10/2026	SIM	1,22%
15/11/2026	SIM	1,24%
15/12/2026	SIM	1,26%
15/01/2027	SIM	1,29%
15/02/2027	SIM	1,31%
15/03/2027	SIM	1,33%
15/04/2027	SIM	1,36%
15/05/2027	SIM	1,38%
15/06/2027	SIM	1,33%
15/07/2027	SIM	1,43%
15/08/2027	SIM	1,46%
15/09/2027	SIM	1,49%
15/10/2027	SIM	1,52%
15/11/2027	SIM	1,55%
15/12/2027	SIM	1,58%
15/01/2028	SIM	1,62%
15/02/2028	SIM	1,65%
15/03/2028	SIM	1,69%
15/04/2028	SIM	1,73%
15/05/2028	SIM	1,77%
15/06/2028	SIM	1,71%
15/07/2028	SIM	1,78%
15/08/2028	SIM	1,75%
15/09/2028	SIM	1,79%
15/10/2028	SIM	1,83%
15/11/2028	SIM	1,88%

15/12/2028	SIM	1,92%
15/01/2029	SIM	1,97%
15/02/2029	SIM	2,02%
15/03/2029	SIM	2,02%
15/04/2029	SIM	2,07%
15/05/2029	SIM	2,12%
15/06/2029	SIM	2,06%
15/07/2029	SIM	2,24%
15/08/2029	SIM	2,30%
15/09/2029	SIM	2,36%
15/10/2029	SIM	2,43%
15/11/2029	SIM	2,50%
15/12/2029	SIM	2,58%
15/01/2030	SIM	2,66%
15/02/2030	SIM	2,75%
15/03/2030	SIM	2,84%
15/04/2030	SIM	2,94%
15/05/2030	SIM	2,99%
15/06/2030	SIM	2,93%
15/07/2030	SIM	3,21%
15/08/2030	SIM	3,30%
15/09/2030	SIM	3,43%
15/10/2030	SIM	3,57%
15/11/2030	SIM	3,72%
15/12/2030	SIM	3,88%
15/01/2031	SIM	4,06%
15/02/2031	SIM	4,25%
15/03/2031	SIM	4,46%
15/04/2031	SIM	4,70%
15/05/2031	SIM	4,26%
15/06/2031	SIM	4,20%
15/07/2031	SIM	4,69%
15/08/2031	SIM	4,81%
15/09/2031	SIM	5,07%
15/10/2031	SIM	5,37%
15/11/2031	SIM	5,70%
15/12/2031	SIM	6,07%

15/01/2032	SIM	6,50%
15/02/2032	SIM	6,98%
15/03/2032	SIM	7,54%
15/04/2032	SIM	8,20%
15/05/2032	SIM	8,81%
15/06/2032	SIM	9,14%
15/07/2032	SIM	10,73%
15/08/2032	SIM	12,07%
15/09/2032	SIM	13,80%
15/10/2032	SIM	15,70%
15/11/2032	SIM	18,73%
15/12/2032	SIM	23,16%
15/01/2033	SIM	26,23%
15/02/2033	SIM	35,53%
15/03/2033	SIM	35,59%
15/04/2033	SIM	41,83%
15/05/2033	SIM	66,96%
15/06/2033	SIM	100,00%

ANEXO III - DECLARAÇÃO DA COMPANHIA SECURITIZADORA

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com sede na Rua Bandeira Paulista, nº 600, Conjunto 44, Sala 01, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04532-001, inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), na qualidade de Emissora da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da sua 28ª Emissão em 3 (três) Séries ("Emissão") **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que (i) verificou, em conjunto com a **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIARIOS S.A.**, sociedade por ações com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Sala 913 Parte, Botafogo, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62 ("Coordenador Líder"), a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão; e (ii) institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários e da Conta do Patrimônio Separado na forma da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor. A assinatura da presente declaração será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, [**DATA**].

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

ANEXO IV - FATORES DE RISCO

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem dentre outro, fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, que se relacionam tanto à Securitizadora, quanto aos Devedores, à Originadora, ao Cedente, e aos próprios CRI objetos desta Emissão.

Sendo assim, antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os Investidores deverão avaliar as informações contidas neste Termo e nos demais documentos da Oferta, e mais especialmente os fatores de risco descritos abaixo, para verificar se o investimento nesta Emissão atende sua situação financeira e objetivo de investimento.

Este Termo contém uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumida(s) pela Originadora, pelo Cedente e pela Securitizadora no âmbito da Oferta, sendo essencial e indispensável que os Investidores leiam e compreendam integralmente os termos e condições deste Termo.

Os riscos descritos abaixo não são exaustivos, sendo que outros riscos e incertezas ainda não conhecidos, ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissão.

Na ocorrência de qualquer uma das hipóteses abaixo, os CRI poderão ser inadimplidos ou ainda, serem pagos parcialmente.

1. Fatores de Risco Relacionados ao Ambiente Macroeconômico

1.1. Ambiente Macroeconômico

O Governo Federal exerce influência significativa sobre a economia brasileira, intervindo nas condições políticas e econômicas, mais notadamente para controle da inflação, de preço, de capital, de setores de mercado, dentre outros. As medidas tomadas para controle da inflação incluem a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo por consequência, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas do Governo Federal, inclusive no que se refere a ajustes na taxa de juros, aumento de impostos e exclusão de benefícios fiscais, intervenção no mercado de câmbio e ações, para ajustar ou fixar o valor da moeda poderão desencadear um efeito desfavorável sobre a economia brasileira, e impactar nos ativos que lastreiam esta Emissão. E, como o pagamento dos Investidores está diretamente vinculado ao efetivo pagamento dos Créditos Imobiliários pelos Devedores, na hipótese de ocorrência desses eventos, poderá haver o aumento da inadimplência dos Créditos Imobiliários o que pode impactar no retorno de investimento esperado pelos Investidores.

1.2. A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira, bem como os negócios da Securitizadora e da Originadora, o que pode resultar em impacto negativo em relação aos CRI.

A moeda brasileira tem sofrido desvalorizações recorrentes com relação ao Dólar e outras moedas ao longo das últimas décadas. Em decorrência dessas significativas flutuações cambiárias, o Governo Federal já implementou diversos planos econômicos e utilizou políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. Assim, não se pode garantir que o Real não sofrerá mais

depreciação/desvalorização em relação ao Dólar, e do mesmo modo não se pode assegurar que a desvalorização ou a valorização do Real frente ao Dólar e a outras moedas não poderá pressionar a inflação, o que pode gerar efeito adverso nas atividades da Securitizadora e/ou da Originadora.

1.3. Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive da negociação dos CRI, bem como causar um impacto negativo nos resultados e condições financeira da Securitizadora e da Originadora.

O valor de mercado dos 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. 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 CRI. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, podem afetar 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 de emissão de companhias brasileiras, o que pode prejudicar o preço de mercado dos CRI.

1.4. Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada seja por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive da Originadora. Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá impactar no balanço de pagamentos, o que implicará na necessidade de captação de recursos pelo Governo Federal, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros, e eventual

desaceleração da economia americana podem trazer impactos negativos para a economia brasileira, e vir a afetar os patamares de taxas de juros elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

1.5. Alterações da Política Monetária

O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária – COPOM estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no país e as taxas de juros de curto prazo, sendo influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas. Assim, em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, consequentemente, os Devedores poderão ter diminuída sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

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

Historicamente, o Brasil experimentou altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais recentes destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, tiveram efeitos negativos 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 frequentemente têm incluído uma manutenção de 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 Securitizadora e, sobre os devedores dos financiamentos imobiliários, 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 Securitizadora e dos devedores dos financiamentos imobiliários.

Essas medidas também poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a Securitizadora, sobre os Devedores, 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 Securitizadora, dos Devedores.

1.7. Risco tributário.

A criação ou majoração de tributos, inclusive oriunda de reforma tributária, ou mudanças na interpretação ou na aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais, que venham a causar a necessidade de recolhimento de valores adicionais de tributos pela Securitizadora ou pelos Investidores, inclusive relacionados a fatos passados, podem impactar adversamente a rentabilidade final dos Investidores dos CRI. Neste sentido, a criação de qualquer tributo incidente sobre movimentação ou transmissão de valores e de créditos e direitos de natureza financeira poderá impactar negativamente cada uma das movimentações financeiras abrangidas pelo fluxo da estrutura de securitização e impactar negativamente os valores de amortização, remuneração ou recompra dos CRI.

1.8. A guerra entre Ucrânia e a Federação Russa poderá afetar adversamente o cenário econômico brasileiro e, por consequência, o mercado de capitais do Brasil e o investimento nos CRI

Fatores relacionados à geopolítica internacional podem afetar adversamente a economia brasileira e, por consequência, o mercado de capitais brasileiro. Nesse sentido, o conflito envolvendo a Federação Russa e a Ucrânia, por exemplo, traz como risco uma nova alta nos preços do petróleo e do gás natural, ocorrendo simultaneamente a possível valorização do dólar, o que causaria ainda mais pressão inflacionária e poderia dificultar a retomada econômica brasileira.

Adicionalmente, o conflito impacta o fornecimento global de commodities agrícolas, de modo que, havendo reajuste para cima do preço dos grãos devido à alta procura, a demanda pela produção brasileira aumentaria, tendo em vista a alta capacidade de produção e a consequente possibilidade de negociar por valores mais competitivos. Dessa forma, aumentam-se as taxas de exportação e elevam-se os preços internos, o que gera ainda mais pressão inflacionária. Por fim, importante mencionar que parcela significativa do agronegócio brasileiro é altamente dependente de fertilizantes, cujo principais insumos para sua fabricação são importados, principalmente, da Federação Russa, bem como de dois de seus aliados (República da Bielorrússia e República Popular da China), dessa forma, a mudança na política de exportação desses produtos poderá impactar negativamente a economia brasileira e, por consequência, o mercado de capitais brasileiro. Frise-se que, diante da invasão perpetrada no dia 24 de fevereiro de 2022, afloram-se as animosidades não apenas entre os países diretamente envolvidos na celeuma, mas outras nações indiretamente interessadas na questão, trazendo um cenário de altíssima incerteza para a economia global.

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 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 Brasil, 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 e os Devedores, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores dos CRI.

1.9. Risco de ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior.

Os pagamentos dos Créditos Imobiliários estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos em virtude de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários que afetem o cumprimento das obrigações assumidas no Contrato de Cessão, exemplificativamente, terremotos, vendavais, enchentes, deslizamentos de terra, epidemias ou pandemias. Adicionalmente, o surto de doenças transmissíveis em todo o mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira, e qualquer surto de tais doenças no Brasil pode afetar diretamente as operações dos Devedores, seus negócios e o resultado de suas operações, podendo dar ensejo a resilição antecipada de contratos essenciais às atividades dos Devedores, em razão de força maior, por exemplo. Ademais, em virtude das condições incertas de mercado, dos Devedores pode ser incapaz de firmar novos contratos, ter seus contratos vigentes alterados ou mesmo ter que firmar novos contratos em condições menos vantajosas, o que pode afetar seus negócios, material e negativamente e consequentemente o pagamento dos Créditos Imobiliários devidos aos Investidores dos CRI.

1.10 Riscos relacionados à situação da economia global e brasileira poderão afetar a percepção de risco no Brasil e em outros países, especialmente nos mercados emergentes, o que poderá afetar negativamente a economia brasileira inclusive por meio de oscilações nos mercados de valores mobiliários, incluindo os CRI.

Os investidores internacionais consideram, geralmente, o Brasil como um mercado emergente. Historicamente, a ocorrência de fatos adversos em economias em desenvolvimento resultou na percepção de um maior risco pelos investidores do mundo, incluindo investidores dos Estados Unidos e de países europeus. Tais percepções em relação aos países de mercados emergentes afetam significativamente o Brasil, o mercado de capitais

brasileiro e a disponibilidade de crédito no Brasil, tanto de fontes de capital nacionais como internacionais, afetando a capacidade de pagamento dos Devedores e, consequentemente, podendo impactar negativamente os CRI.

Adicionalmente, a economia brasileira e o valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado do Brasil e de outros países, inclusive Estados Unidos, países da Europa e de economias emergentes. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso na economia brasileira e no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil.

O Brasil está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão pela Rússia em determinadas áreas do território ucraniano, dando início a uma crise militar e geopolítica com reflexos mundiais, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, que estão produzindo e/ou poderão produzir uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente a situação financeira da Emissora, Devedores, e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

2. Fatores de Risco Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária e à Securitizadora

2.1. Setor de Securitização Imobiliária

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no Brasil, criada pela Lei nº 9.514/97, conforme alterada pela Lei nº14.430/22, apresentando-se como uma operação mais complexa do que outras emissões de valores mobiliários, envolvendo estruturas jurídicas de segregação

dos riscos da Securitizadora. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado nem tampouco conhecido pelo Poder Judiciário, de forma que poderá ser interpretada pelas regras comuns do direito civil e não as de mercado de capitais, ocasionando decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização.

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de stress poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para dar efetiva eficácia do arcabouço contratual das operações de securitização.

Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35/01 podem comprometer o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

A Medida Provisória nº 2.158-35/01, ainda em vigor, estabelece no artigo 76 que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista e aos privilégios que lhes são atribuídos". Adicionalmente, em seu parágrafo único, 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". Sendo assim, não obstante ter sido constituído Patrimônio Separado com a instituição do Regime Fiduciário, sobre os Créditos Imobiliários, a Conta da Emissão, as Garantias, o Patrimônio Separado poderão vir a ser alcançado por credores fiscais, trabalhistas e/ou previdenciários da Securitizadora e ainda, em alguns casos, por credores trabalhistas e/ou previdenciários de pessoas físicas e/ou jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, tendo em vista possíveis implicações de responsabilidade solidária e/ou subsidiária

entre as empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico, o que poderá impactar na satisfação das obrigações dos CRI perante os Investidores, impactando na sua expectativa quanto ao retorno do investimento realizado.

2.2. Fatores de Risco Relacionados à Emissora

Conforme Formulário de Referência da Emissora, riscos a ela relacionados são os seguintes:

(i) risco da não realização da carteira de ativos: a Emissora é uma companhia securitizadora cujo objetivo é a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários além de outros títulos lastreados em recebíveis imobiliários, tendo como única fonte de recursos os recebíveis imobiliários decorrentes de contratos que lastreiam sua emissão. Sobre cada uma de suas emissões a Emissora constitui patrimônio separado utilizando-se exclusivamente dos recursos recebidos pelo pagamento dos contratos lastros para pagamento dos titulares dos CRI;

(ii) falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: ao longo do prazo de duração dos valores mobiliários de sua emissão, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos regime fiduciário e patrimônio separado em todos os valores mobiliários de sua emissão, eventuais contingências da Emissora, em especial, as de natureza fiscal, previdenciária e trabalhista, poderão afetar o pagamento dos respectivos valores mobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá impactar negativamente no retorno de investimento esperado pelos investidores;

(iii) originação de novos negócios ou redução da demanda pelos valores mobiliários de sua emissão: a Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e de securitização de direitos creditórios do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos CRI de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de CRI, tais como alterações na legislação tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição desses valores mobiliários venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada, afetando assim, as suas emissões;

(iv) manutenção do registro de Companhia Aberta: a Emissora possui registro de companhia aberta desde 29 de dezembro de 2009, tendo realizado sua primeira emissão de CRI em 15 de dezembro de 2013, e tendo aprovado a alteração do seu Estatuto Social em 11/04/2016 para inserir em seu objeto social a aquisição e securitização de direitos creditórios do agronegócio e a emissão e colocação de Certificados de Recebíveis do Agronegócio no mercado financeiro e de capitais, e a gestão e administração de carteiras de direitos creditórios do agronegócio, próprias ou de terceiros. A sua atuação como securitizadora desses valores mobiliários depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões, e

(v) a importância de uma equipe qualificada: a perda de membros da diretoria da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de seus produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade da Emissora de geração de resultado, afetando assim, as suas emissões.

2.3 Risco de crédito dos Devedores

Uma vez que os pagamentos devidos no âmbito dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pelos Devedores, dos Créditos Imobiliários, a capacidade de pagamento dos Devedores, conforme o caso, poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e consequentemente, os Investidores dos CRI. Todos os fatores de risco aplicáveis aos Devedores, e seus setores de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que estão inseridos são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, ao fluxo de pagamento dos CRI.

Adicionalmente, decisões desfavoráveis em processos nos quais Devedores são partes, que a obriguem a pagar determinadas quantias por elas devidas, poderão afetar negativamente a capacidade dos Devedores em honrar suas obrigações no âmbito da Oferta, afetando por consequência, o pagamento dos CRI.

A esse respeito, ressalta-se que, além das contingências trabalhistas e previdenciárias oriundas de disputas com os funcionários contratados diretamente, os Devedores, conforme o caso, podem contratar prestadores de serviços que tenham trabalhadores a eles vinculados. Embora esses trabalhadores não possuam vínculo empregatício com os Devedores, estes poderão ser responsabilizados por eventuais contingências de caráter trabalhista e previdenciário dos empregados das empresas prestadores de serviços, quando estas deixarem de cumprir com seus encargos sociais. Essa responsabilização poderá, da mesma forma, afetar adversamente o resultado financeiro dos Devedores, conforme o caso, o que poderá comprometer a capacidade destas de pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando por consequência, o pagamento dos CRI.

2.4. Os Créditos Imobiliários constituirão patrimônio separado da Securitizadora, de modo que o atraso ou a falta do recebimento destes pela Securitizadora, assim como a insolvência da Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI.

A Securitizadora é uma companhia Securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pelos Devedores, os Devedores não terão qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos.

Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente com relação às obrigações assumidas na presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a Assembleia Especial venha a deliberar sobre tal liquidação ou nos termos previstos no presente Termo de Securitização.

A Assembleia Especial deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por uma nova companhia Securitizadora de créditos imobiliários, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira, sendo que as despesas referentes à transferência do Patrimônio Separado para outra companhia Securitizadora de créditos imobiliários deverão ser arcadas pelos Investidores dos CRI, conforme seja definido na Assembleia Especial.

Caso os Investidores dos CRI optem pela liquidação do Patrimônio Separado, este poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Securitizadora perante os Investidores dos CRI.

Consequentemente, os adquirentes dos CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois (i) poderá não ocorrer a quitação integral dos valores devidos; (ii) não há qualquer garantia de que existirão, no momento da liquidação do Patrimônio Separado, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

2.5. Os incentivos fiscais para aquisição de CRI

Mais recentemente, especificamente a partir de 2009, parcela relevante da nossa receita advém da venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários às pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de Imposto de Renda concedida pela Lei 12.024/2009, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo viesse a deixar de existir, a demanda de pessoas físicas por CRI provavelmente diminuiria, ou estas passariam a exigir uma

remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderia ser reduzido.

2.6. Risco relacionado a clientes da Emissora

A Emissora é uma companhia securitizadora, constituída nos termos da Lei 9.514 e da Lei nº 14.430, com objeto exclusivo de aquisição de créditos imobiliários para posterior securitização destes por meio da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e posterior colocação, inclusive por terceiros contratados, dos CRI junto aos mercados financeiro e de capitais. Desta forma, seus clientes são os investidores que adquirem os CRI emitidos. Portanto, não vislumbramos riscos relacionados aos clientes da Emissora.

2.7. Regulamentação do mercado de CRI

A atividade que desenvolvemos está sujeita a regulamentação da CVM no que tange a ofertas públicas de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Eventuais alterações na regulamentação em vigor poderiam acarretar um aumento de custo nas operações de securitização e consequentemente limitar o crescimento e/ou reduzir a competitividade dos produtos da Emissora**.**

2.8. Atuação Negligente e Insuficiência de Patrimônio da Emissora

Nos termos do artigo 25 da Lei nº 14.430 foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos Investidores dos CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, com decisão transitada em julgado nesse sentido conforme o parágrafo único do artigo 28 da Lei nº 14.430. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos Investidores dos CRI, sendo que

não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Investidores dos CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Investidores dos CRI. O patrimônio líquido da Emissora, em 31 de março de 2023, é de R$ 238.000,00 (duzentos e trinta e oito mil reais), ou seja, é inferior ao Valor Total da Emissão, e não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 25 da Lei nº 14.430.

3. Fatores Relativos à Operação, aos Créditos Imobiliários e a Oferta

3.1. Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI

Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Securitizadora contra os Devedores, correspondentes aos saldos dos Contratos Imobiliários, que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Investidores não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Investidores dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento dos Créditos Imobiliários a serem pagos pelos Devedores nos termos dos Contratos Imobiliários. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos Devedores, como aqueles descritos no item 1.1 acima, poderão afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela Securitizadora, comprometendo negativamente o pagamento dos Investidores. Os Investidores devem se atentar aos riscos relacionados a capacidade de crédito do Cedente e dos Devedores, que não foi objeto de análise independente nesta Oferta, bem como aos Critérios de Elegibilidade dos Créditos Imobiliários que não abrangem a avaliação do risco de crédito dos Devedores e devedores fiduciários, considerando em especial as informações relacionadas aos Contratos em Atraso, que podem impactar no recebimento do fluxo esperado pelo seu investimento.

3.2. Risco Relacionado aos critérios adotados pela Originadora para a Concessão dos Créditos Imobiliários e para a aquisição dos Créditos Imobiliários originados pelo Cedente

Não fez parte da análise jurídica desta Oferta a avaliação dos critérios adotados pela Originadora para a concessão dos Créditos Imobiliários, não tendo sido objeto de análise especifica para Oferta a condição de crédito dos Devedores e/ou dos garantidores dos Imóveis, nem tampouco para a aquisição dos Créditos Imobiliários pelo Cedente de forma que a Securitizadora e o Agente Fiduciário não têm como assegurar que não existem questões na originação que possam impactar em riscos de fraudes, erros e/ou falhas no processo de análise dos Devedores e/ou dos garantidores titulares dos Imóveis e/ou na constituição dos Créditos Imobiliários, sendo que tais situações podem vir a ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, a perda da Alienação Fiduciária dos Imóveis, a contestação por terceiros e/ou pelos próprios Devedores e/ou garantidores da regular constituição dos Créditos Imobiliários e das Garantias o que pode vir a acarretar em prejuízos aos Titulares dos CRI e ao Patrimônio Separado.
Ao longo do pagamento da dívida poderão ocorrer eventos relacionados aos Imóveis, tais como a edição de novas leis, portarias ou regulamentos, que acarretem a limitação de utilização do uso dos Imóveis, alteração das regras de zoneamento ou, ainda, que a área onde se localizam os Imóveis seja declarada de utilidade pública, seja objeto de tombamento ou mesmo desapropriada, parcial ou total, sendo que todos estes eventos poderão afetar adversamente os Créditos Imobiliários, como também as garantias e, assim, poderão vir a prejudicar a capacidade de pagamento dos Devedores. Se ocorrer inadimplência na Carteira essa incapacidade de pagamento pelos Devedores, os Investidores poderão sofrer consequente atraso ou não pagamento dos CRI.

3.3. Riscos Relacionados à dinâmica dos Créditos Imobiliários

Ao longo do prazo dos CRI, os Devedores podem ter sua capacidade de pagamento diminuída em função de diversos fatores externos tais como, o desemprego, o aumento de pessoas que dependam de sua renda e o aumento da inflação, pandemias, dentre outros. Como consequência desses fatores, no decorrer do tempo há uma predisposição ao inadimplemento, transferência das carteiras para instituições bancárias com taxas mais atrativas e/ou renegociações dos Contratos Imobiliários, o que por consequência aumenta o risco de não pagamento, modificação das condições

contratuais para evitar um pré-pagamento ou não pagamento dos Contratos Imobiliários ou ainda, o pré-pagamento dos Contratos Imobiliários, o que vai afetar a rentabilidade esperada pelos Investidores com o investimento em CRI. . Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Securitizadora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos titulares dos CRI, não existindo nenhuma coobrigação da Emissora em relação à Oferta.

3.4. Pagamento Antecipado dos Créditos Imobiliários

Conforme estabelecido nos Contratos Imobiliários, os Devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários. Nesta hipótese, - *e também em outros casos como por exemplo, de transferência dos Contratos Imobiliários para outras instituições por taxas de juros mais atrativas -,* juros acrescidos às parcelas serão proporcionalmente abatidos, levando-se em conta o período entre a data de vencimento e a data do pagamento antecipado. Este evento poderá afetar, total ou parcialmente, o cronograma de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como diminuir a rentabilidade futura esperada pelos Investidores, frustrando sua expectativa de rentabilidade e/ou podendo inclusive vir a incorrer em prejuízo. O que poderá vir a ser agravado em virtude dos custos iniciais da Oferta indicadas no anexo deste Termo de Securitização considerando o volume de recebíveis dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, em face ao Valor Total da Emissão. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Securitizadora, irão dispor de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Investidores.

3.5. Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários

Conforme estabelecido nos Contratos Imobiliários, poderá ser decretado o vencimento antecipado da dívida, de acordo com os casos ali determinados, hipótese em que os Devedores deverão pagar o saldo devedor de sua dívida, acrescido da multa prevista nos respectivos Contratos Imobiliários. Este evento poderá afetar, total ou parcialmente, o cronograma de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como diminuir a rentabilidade futura esperada pelos Investidores.

3.6. Desapropriação total ou parcial dos Imóveis

Em caso de desapropriação, total ou parcial, dos Imóveis que constituem a garantia da presente Emissão, considerando que a proprietária fiduciária dos Imóveis por ocasião da cessão dos Créditos Imobiliários é a Securitizadora, espera-se que ela receba diretamente do poder público a indenização, imputando-a na solução da dívida e colocando o saldo devedor da indenização, se houver, à disposição dos Devedores. Ocorre que, considerando-se que a aquisição dos Créditos Imobiliários se operou via transferência das CCI para a Securitizadora via B3 não constando, portanto, o nome da Securitizadora como titular da garantia nas respectivas matrículas imobiliárias, o Poder Público pode vir a pagar referida indenização diretamente ao Cedente, que por sua vez, pode não repassá-la à Securitizadora. Desta forma, sem o recebimento da indenização a Securitizadora não irá dispor de recursos para pagamento dos Investidores. Outra situação que se apresenta como risco do negócio, é que a indenização paga pode ser de valor menor do que o valor necessário para satisfação do fluxo dos CRI, e/ou ainda, ser objeto de discussão com o poder expropriante. Por outro lado, se a indenização recebida for inferior ao valor da dívida, a Securitizadora poderá cobrar dos Devedores a diferença correspondente. Nesta situação, caso os Devedores não tenham recursos para o pagamento desta diferença, poderá faltar recursos para pagamento dos CRI, de forma que os Investidores poderão vir a não receber o retorno do investimento realizado.

3.7. Desvalorização do valor de mercado dos Imóveis

O valor de mercado dos Imóveis pode variar em função da alteração da infraestrutura da vizinhança, de atos de autoridade governamentais e/ou de fatores econômicos. Há fatores externos que podem impactar em uma desvalorização do bem como, por exemplo, a instalação de favelas, de estação de esgoto, obras da Prefeitura, lixões ou comércios que desvalorizem a vizinhança. Ocorrida uma situação de desvalorização dos Imóveis, no caso de retomada, o valor a ser recuperado na revenda dos Imóveis para pagamentos dos CRI poderá vir a ser inferior a dívida, e faltar recursos ou ainda, os recursos obtidos não serem suficientes para a integral satisfação do fluxo dos CRI.

3.8. Retomada dos Imóveis

Os Contratos Imobiliários estabelecem que em caso de inadimplência dos Devedores será executada a garantia fiduciária constituída originalmente em benefício da Originadora, que nos termos da lei vigente, por ocasião da cessão dos créditos para o Cedente e após, para a Securitizadora, que em decorrência da cessão adquiriu o direito à referida garantia, observado que há o risco de, na data de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, ainda não ter sido efetivado o registro das Alienações Fiduciárias na Data da Emissão, o que pode vir a impactar da efetividade/exequibilidade da garantia. É importante observar ainda que, o valor de avaliação dos Imóveis para fins de execução, não serão atualizados ao longo da Emissão, de forma que, se porventura houver alguma execução de garantia, o valor do Imóvel tenha se depreciado ao longo do tempo e não represente mais o valor expectativo inicial, impactando, pois, no resultado financeiro para o Investidor. Ainda a respeito do procedimento de execução em si, é importante indicar que, ainda que extrajudicial não tem prazo determinado para ser concluída, nem tampouco garantia de satisfação do crédito esperado. Algumas intervenções podem dificultar, e até mesmo impedir, a eficácia da execução da garantia, e do retorno esperado do crédito, tais como dificuldade de intimação dos Devedores, propositura de ação judicial com pedido de suspensão da execução ou até mesmo de decretação de nulidade do procedimento, também os débitos de IPTU e condomínio, dentre outros. Deste modo, a retomada efetiva dos Imóveis, para que gere recursos financeiros para pagamento dos CRI demanda tempo que não pode ser estimado, e custos a serem suportados pelos próprios Investidores em função dos ônus relacionados à retomada dos Imóveis como, por exemplo, os custos com advogados, procedimentos de publicação de editais, custos extrajudiciais e judiciais para propositura e/ou defesa e acompanhamento das demandas. Outro ponto a ser considerado é que, mesmo que efetivada a execução extrajudicial da garantia, a revenda dos Imóveis para recomposição dos CRI pode ficar prejudicada e/ou impossibilitada em razão da ocupação dos Imóveis pelos Devedores ou terceiros, o que precisará ser resolvido mediante outra ação judicial, de ação de reintegração de posse, medida esta que a lei autoriza a concessão de liminar para desocupação dos Imóveis em 60 dias, mas que na prática não tem prazo definido para ser concedida nem sequer cumprida. Com a demora para retomada dos Imóveis, a Carteira de Créditos Imobiliários poderá ficar descoberta por um período, ou até mesmo, não vir a ser adimplida suficientemente com a execução da garantia, o que trará consequências adversas ao pagamento dos CRI aos Investidores.

3.9. Risco de Auditoria Legal com Escopo Restrito

A auditoria jurídica dos Créditos Imobiliários foi realizada por assessor legal externo contratado, com escopo restrito à análise de 5 (cinco) Contratos Imobiliários, denominados "Contratos Analisados", das matrículas imobiliárias correspondentes aos contratos analisados, e das certidões de Imposto Predial Territorial relacionadas aos Imóveis correspondentes aos Contratos Analisados, envolvendo apenas os documentos disponibilizados pelo Cedente. Também foi objeto de análise a formalização dos Contratos de Cessão de Créditos e a legitimidade de representação das partes para a celebração da Documentação da Oferta, sendo certo que a referida auditoria será concluída posteriormente à liquidação dos CRI, como Condição Precedente Liberação para a liberação dos recursos ao Cedente. Desta forma, é possível que os Imóveis, os Créditos Imobiliários, os Devedores, o Cedente, a Originadora, e/ou as garantias fiduciárias possuam pendências que não tenham sido identificadas na presente data, ou que foram objeto de declaração incorreta e/ou inverídica por uma das partes dos Documentos da Oferta, e que possam impactar negativamente na expectativa de investimento/retorno dos investidores dos CRI.

Ademais, em razão do escopo restrito, tal auditoria jurídica não apresentará juízo de valor em relação à análise de crédito dos Devedores e/ou dos garantidores dos Imóveis, e/ou do Cedente, sendo possível que os Imóveis, os Créditos Imobiliários, os Devedores, os garantidores titulares dos Imóveis, o Cedente, a Originadora, e/ou as Garantias possuam pendências que não tenham sido identificadas no momento da Emissão e/ou da emissão da opinião legal do assessor legal, ou que foram objeto de declaração incorreta e/ou inverídica por uma das partes dos Documentos da Oferta, e que possam vir a ser questionados e gerar eventual contingência ao Patrimônio Separado, sejam por eventual questionamento de originação que resulte na caracterização de fraude contra credores e/ou à execução, desconstituição de personalidade jurídica, dentre outras situações que podem vir a impactar diretamente nos Contratos Imobiliários, e por consequência, nos Créditos Imobiliários e nas garantias fiduciárias a eles atreladas, o que por consequência, irá impactar negativamente nos CRI. Da auditoria jurídica realizada até a Data da Emissão nos Contratos Analisados, é importante destacar os seguintes apontamentos jurídicos preliminares mais relevantes:

1) Pendências de registro da alienação fiduciária e averbação da CCI:

23D01031546	Elton Luiz de Carvalho	Avenida Ivan Loureiro (Avenida São Marcos)	S/N, Apartamento 1002, Edifício Terrazo Atlântico, Lote C5, Área Rio Anil, Ponta D'Areia Área Rio Anil, Ponta D'Areia

3.10 Risco de não constituição das Alienações Fiduciárias

Na presente data, restam pendentes de registro 1 (uma) das Alienações Fiduciárias outorgadas nos termos dos Contratos Imobiliários, de forma que não se encontram devidamente constituídas e exequíveis, na medida em que não foram devidamente registradas nas matrículas dos Imóveis, perante os cartórios de registro de imóveis competentes, de forma que existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias, ou, de impossibilidade da completa constituição das referidas garantias. Assim, tais fatos podem acarretar no inadimplemento deste Contrato Imobiliário e consequentemente impactar na expectativa de garantia dos Investidores nesta Oferta, e consequente excussão da referida garantia caso as condições acima não sejam implementadas. Conforme estrutura da Oferta, a não comprovação do registro das garantias que estão pendentes pode ocasionar a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários.

3.11 Risco de não averbação das CCI nas matrículas dos Imóveis

Na presente data, a totalidade das CCI não se encontra devidamente averbada nas matrículas dos Imóveis, perante os cartórios de registro de imóveis competentes, de forma que existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias, ou, de impossibilidade da averbação das CCI nas referidas matrículas. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão dos Créditos Imobiliários e/ou da Alienação Fiduciária pela Securitizadora caso as condições acima não sejam implementadas. Conforme estrutura da Oferta, a não comprovação do registro das CCIs que estão pendentes pode ocasionar a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários.

3.12 Risco do Quórum de deliberação em Assembleia Especial

As deliberações a serem tomadas em Assembleia Especial dos investidores são aprovadas por quóruns qualificados de investidores. Os investidores que detenham pequena quantidade de CRI, ainda que discordem de qualquer deliberação a ser votada em Assembleia Especial, serão atingidos pelas decisões tomadas por Investidores representando a maioria ou outros quóruns qualificados dos CRI, nos termos do Termo de Securitização. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do investidor em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses.

3.13. Possibilidade de os Créditos Imobiliários serem alcançados por obrigações da Originadora ou de terceiros

A auditoria jurídica realizada no âmbito desta Emissão não contemplou a análise do risco de crédito dos Devedores e dos garantidores dos Imóveis, não tendo sido verificadas as certidões dos distribuidores para a verificação da existência de ações judiciais que possam impactar nos Créditos Imobiliários. Há ainda, a possibilidade de os Créditos Imobiliários que servem de lastro para a Emissão e/ou os Imóveis virem a ser alcançados por obrigações da Originadora e/ou de terceiros no que se refere a eventual questionamento de que a cessão de créditos tenha sido realizada em fraude à execução e/ou fraude a credores, ou ainda em razão de usucapião, o que pode não ter sido previsto na auditoria dos Créditos Imobiliários, da Originadora e/ou dos antecessores, o que deverá ser apurado em ação judicial própria. Igualmente, para o caso de falência e/ou de recuperação judicial no qual, segundo a legislação específica, artigo 99, II, da Lei 11.101/05, há risco de questionamento no período definido por lei como "período suspeito", fixado pelo juiz na sentença de decretação da falência, que pode retroagir por 90 (noventa) dias contados do pedido de falência, de recuperação judicial, ou do primeiro protesto por falta de pagamento. Qualquer dos eventos indicados acima pode implicar em efeito material adverso aos Investidores dos CRI.

3.15. Riscos relacionados ao descasamento do Lastro e do Saldo Devedor dos CRI

Em função dos riscos direcionados nos itens acima, tais como retomada dos imóveis, inadimplência, renegociação dos Contratos, antecipações de pagamento, além da situação do item 4.4. abaixo, dentre outras, há risco de descasamento dos Créditos Imobiliários com o Saldo Devedor dos CRI o que impactará na expectativa de retorno de investimento do Investidor.

3.16. Classificação de Risco

A Emissão não conta com nota de classificação de risco emitida por agência competente para tanto, conforme o presente Termo, não havendo, portanto, definição de nota mínima a ser observada ao longo da vigência dos CRI para mensurar a qualidade deste investimento.

3.17. Risco de Insuficiência do Fundo de Reserva

Para fins de garantia a adimplência dos CRI, foi determinada a composição de um Fundo de Reserva, conforme Cláusula 2.2. do Termo. No entanto, ao longo da Oferta os recursos deste Fundo de Reserva podem não ser suficientes para cumprir com a sua destinação, sendo que a sua recomposição poderá afetar a rentabilidade financeira esperada pelos Investidores dos CRI Júnior.

3.18 Impacto na rentabilidade das Séries com subordinação – Mezanino e Júnior

Os CRI da Série Júnior são subordinados ao pagamento dos CRI da Série Sênior e da Série Mezanino e os CRI da Série Mezanino são subordinados aos CRI da Série Sênior de forma que carregam os riscos relacionados à eventuais inadimplementos dos Créditos Imobiliários bem como da necessidade de recomposição de recursos no Fundo de Reserva, assim os Investidores dessas Séries têm maior risco em relação ao retorno financeiro esperado do seu investimento, além do risco de congelamento do pagamento dessas Séries ante o não alcance do índice de garantia previsto no Termo de Securitização.

3.19 Risco relacionado ao pagamento das despesas do Patrimônio Separado.

Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº14.430/22, caso, a qualquer momento, não tenham Créditos Imobiliários e/ou recursos do Fundo de Reserva depositados na Conta Centralizadora em montante suficiente para adimplir com todas as despesas do Patrimônio Separado, este poderá esgotar-se e, neste caso, será necessário que os Titulares dos CRI aportem recursos no Patrimônio Separado para adimplir com as despesas, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, podendo a Emissora, inclusive, utilizar os recursos levantados na excussão e/ou execução de garantias para pagamento destas despesas prioritariamente ao pagamento de amortização e remuneração dos CRI, afetando, assim, adversamente os interesses dos Titulares de CRI. Ademais, caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta Centralizadora, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas, além de a Emissora poder vir a renunciar a prestação de serviços de administração do Patrimônio Separado.

3.20 Pagamento Condicionado e Descontinuidade

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação das garantias dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e das suas garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores

3.21 Risco relativo à possibilidade de fungibilidade caso os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários sejam depositados em outra conta que não seja a Conta do Patrimônio Separado

Em seu curso normal, o recebimento do fluxo de caixa dos Créditos Imobiliários fluirá para a Conta do Patrimônio Separado. Entretanto, poderá ocorrer que algum pagamento seja realizado em outra conta da Emissora, que não a Conta do Patrimônio Separado, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, ou seja, o risco de que os pagamentos relacionados aos Créditos Imobiliários sejam desviados por algum motivo como, por exemplo, a falência da Emissora. O pagamento dos Créditos Imobiliários em outra conta que não a conta do Patrimônio Separado poderá acarretar atraso no pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI. Ademais, caso ocorra um desvio no pagamento dos Créditos Imobiliários, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados e não receber a integralidade dos Créditos Imobiliários.

3.23 Risco de não implementação das Condições Precedentes

Não há como garantir que as Condições Precedentes serão implementadas na forma e nas condições previstas, o que poderá impactar negativamente no investimento realizado pelos Investidores.

3.24 Risco da Distribuição Parcial e de não colocação do Montante Mínimo da Oferta

A Oferta será cancelada caso não sejam subscritos CRI em quantidade equivalente ao Montante Mínimo da Oferta. Na ocorrência desta hipótese, o Escriturador deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções dos CRI integralizados. Em caso de cancelamento da Oferta, todas as intenções de investimentos serão automaticamente canceladas e a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de CRI distribuídos será equivalente ao Montante Mínimo da Oferta, ou seja, existirão menos CRI em negociação no mercado secundário, ocasião em que a liquidez dos CRI será reduzida.

3.25 Risco da existência de credores privilegiados

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, disciplina que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação". Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

3.27. Riscos Relacionados à operacionalização dos pagamentos dos CRI.

O pagamento aos Investidores dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado. Assim, para a operacionalização do pagamento aos Investidores dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Investidores dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos Investidores,

sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial pelos Investidores dos CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para buscar reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

3.28. A Securitizadora, a Cedente e/ou os Devedores estão sujeitas à falência, recuperação judicial ou extrajudicial.

A Securitizadora, a Cedente e/ou os Devedores estão sujeitas a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Securitizadora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações assumidas junto aos Investidores dos CRI.

3.29. Insuficiência de Recursos no Momento da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI e da amortização dos CRI

Na Data de Pagamento dos CRI e/ou da amortização dos CRI, o Patrimônio Separado poderá não dispor de recursos para pagamento dos Investidores do CRI em razão de, por exemplo, o pagamento dos Créditos Imobiliários ainda não ser exigíveis dos Devedores. Nessa hipótese, o pagamento dos Investidores dos CRI ficaria condicionado (i) ao vencimento dos Créditos Imobiliários e ao pagamento pelos Devedores; (ii) à venda dos Créditos Imobiliários a terceiros, com risco de deságio que poderia comprometer a rentabilidade do Fundo; ou (iii) ao resgate dos CRI por meio de dação em pagamento em Créditos Imobiliários ou Imóveis. Em qualquer das três situações, os Investidores dos CRI poderiam sofrer prejuízos patrimoniais.

3.30. Risco de insuficiência de recursos do Fundo de Reserva

Caso os recursos existentes no Fundo de Reserva para pagamento das Despesas sejam insuficientes, tais Despesas deverão ser arcadas pela Emissora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado e reembolsados pelos Investidores dos CRI, o que poderá causar prejuízos patrimoniais aos Investidores dos CRI.

3.31. Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. A Securitizadora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e do artigo 29, inciso II, da Lei nº 14.430, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Investidores dos CRI.

A não realização ou realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Securitizadora ou do Agente Fiduciário, conforme o caso, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários ou em caso de perda dos documentos que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários, a capacidade de satisfação do crédito pode ser impactada, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

3.32. Riscos decorrentes dos critérios adotados para a concessão do crédito.

A concessão do crédito aos Devedores foi baseada exclusivamente na análise da situação comercial, econômica e financeira dos Devedores, bem como na análise dos documentos que formalizam o crédito a ser concedido. O pagamento dos Créditos Imobiliários está sujeito aos riscos normalmente associados à análise de risco e capacidade de pagamento dos Devedores. Portanto, impactos adversos na sua situação econômica ou financeira poderão impactar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o pagamento devido aos Investidores dos CRI.

3.33. Restrição de negociação.

Os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas no inciso III do artigo 86 da Resolução 160, de modo que sua revenda somente poderá ser destinada:(ao público investidor em geral após decorrido 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta. 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 prazo da Emissão. Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

3.34. 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 por meio 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 CRI, em situações de *stress*, poderá haver perdas financeiras por parte dos Investidores dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

3.35. Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários

Problemas na originação e na formalização dos Créditos Imobiliários podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, causando prejuízos aos Investidores dos CRI.

3.36. Riscos de Formalização do Lastro da Emissão

Falhas na constituição ou formalização do Contrato de Cessão e das CCI, bem como a impossibilidade de execução específica de referidos títulos e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, causando prejuízos aos Investidores dos CRI.

3.37. Os dados históricos de adimplência dos Devedores podem não se repetir durante a vigência dos CRI

O desempenho passado não é necessariamente um indicativo de desempenho futuro, e tais diferenças podem ser relevantes, tendo em vista a possibilidade de alteração das condições atuais relacionadas a conjuntura econômica, dificuldades técnicas nas suas atividades, alterações nos seus negócios, alterações nos preços do mercado agrícola, nos custos estimados do orçamento e demanda do mercado, e nas preferências e situação financeira de seus clientes, acontecimentos políticos, econômicos e sociais no Brasil e no exterior, o que poderá afetar a capacidade financeira e produtiva dos Devedores e, consequentemente, impactar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

3.37. Riscos decorrentes dos critérios adotados para concessão do crédito

O pagamento dos CRI está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos, incluindo, mas não se limitando, a deficiências na análise de risco de crédito dos Devedores, aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pelos Devedores e que possam afetar o seu respectivo fluxo de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pelos Devedores.

Nesse sentido, os Investidores Profissionais interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Securitizadora, suas atividades e situação financeira, tendo em vista que (i) não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a

investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, e (ii) as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM nem à análise prévia da ANBIMA.

3.38. O resgate antecipado dos CRI podem gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI.

Haverá o resgate antecipado dos CRI na ocorrência na hipótese de a Cedente realizar a Recompra Compulsória ou não acordo entre a Emissora, a Cedente e os Investidores dos CRI sobre a Taxa Substitutiva.

Caso ocorra o resgate antecipado dos CRI, em qualquer uma das hipóteses descritas acima, os Investidores dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual tributação em decorrência da redução do prazo de aplicação dos recursos investidos. A inadimplência da Cedente poderá resultar na inexistência de recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Securitizadora proceda ao pagamento integral dos valores devidos em caso de resgate antecipado dos CRI.

3.39. Ausência de coobrigação da Securitizadora.

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Investidores dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Investidores dos CRI dos montantes devidos conforme este Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos Devedores, conforme o caso, como aqueles descritos nesta seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Investidores dos CRI.

Os CRI são títulos lastreados pelos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contrato Imobiliários. Ao avaliarem os riscos inerentes à operação, os Investidores Profissionais devem atentar para a capacidade dos Devedores de honrarem suas obrigações de pagamento no âmbito da Emissão.

Em caso de inadimplência, a Securitizadora excutirá/executará as Garantias, e caso elas não sejam suficientes para pagamento de todas as obrigações decorrentes do Contrato de Cessão, a Emissora não disporá de recursos próprios para honrar o pagamento do CRI.

3.40. Patrimônio líquido insuficiente da Securitizadora.

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer créditos imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430, cujos patrimônios são administrados separadamente.

O patrimônio separado de cada emissão tem como principal fonte de recursos os respectivos créditos imobiliários e suas garantias.

Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento, à Securitizadora, dos créditos imobiliários por parte dos devedores ou coobrigados, poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações assumidas junto aos Investidores dos CRI, tendo em vista, inclusive, o fato de que, nas operações de que participa, o patrimônio da Securitizadora não responde, de acordo com os respectivos termos de securitização, pela solvência dos devedores ou coobrigados.

Portanto, a responsabilidade da Securitizadora se limita ao que dispõe o parágrafo único do artigo 28, da Lei nº 14.430, em que se estipula que a totalidade do patrimônio da Securitizadora (e não o patrimônio separado) responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado, com decisão transitada em julgado nesse sentido.

O patrimônio líquido da Securitizadora pode ser inferior ao valor total da Emissão, e não há garantias de que a Securitizadora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 28 da Lei nº 14.430.

4. RISCOS RELATIVOS AOS CONTRATOS IMOBILIÁRIOS

4.1. Riscos de Formalização (ou a Má Formalização) dos Contratos Imobiliários da Emissão

Falhas na constituição ou formalização (ou má formalização) do Contrato de Cessão e das CCI, bem como a impossibilidade de execução específica de referidos títulos e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, causando prejuízos aos Investidores dos CRI.

4.2. Seguro dos Contratos Imobiliários é Parcial

O seguro dos Contratos Imobiliários é parcial e não garante todos os valores dos Contratos Imobiliários e consequentemente dos CRI, podendo resultar em prejuízos para o pagamento dos CRI.

4.3. Risco relacionado ao escopo limitado da auditoria dos Créditos Imobiliários

Na estruturação da Emissão, a auditoria jurídica dos Créditos Imobiliários conduzida por escritório especializado foi realizada com escopo limitado quanto a totalidade dos Créditos Imobiliários

A não realização de um procedimento mais amplo de auditoria pode gerar impactos adversos para o investidor, uma vez que o escopo restrito da auditoria jurídica poderá não revelar potenciais contingências dos Créditos Imobiliários que poderiam, eventualmente, trazer prejuízos aos Investidores dos CRI, na medida em que poderiam indicar um risco maior no investimento ou mesmo desestimular o investimento nos CRI.

4.4. Risco da eventual existência de passivos fiscais, incluindo IPTU, nos imóveis objetos de garantias dos Créditos Imobiliários

Fora realizada a auditoria restrita dos imóveis que são garantias dos Créditos Imobiliários. Desta forma, o escopo restrito da auditoria jurídica poderá não revelar potências contingências fiscais em referidos imóveis, incluindo, mas não se limitando a débitos relativos a IPTU. A presente e/ou futura existência de eventuais débitos fiscais (incluindo o IPTU) pode ocasionar uma perda de valor patrimonial do imóvel em eventual processo de excussão de garantia dos Créditos Imobiliários (deterioração de garantias), o que por sua vez poderá impactar em perdas de rentabilidade e/ou no horizonte de investimentos dos CRI.

5. FATORES RELATIVOS À EMISSÃO DE CRI

5.1. Riscos Gerais

Os riscos a que estão sujeitos os Investidores dos CRI variam significativamente, e incluem, sem limitação, os riscos que afetem negativamente os negócios da Cedente e/ou dos Devedores, alterações em políticas de concessão de crédito que podem afetar atividades, o faturamento, a reputação e/ou despesas das dos Devedores, e, consequentemente, a sua condição econômico-financeira e capacidade de pagamento. Crises econômicas também podem afetar o setor de atuação dos Devedores. Adicionalmente, falhas na constituição ou na formalização do lastro da Emissão também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

5.2. Alterações da Legislação Tributária

Alterações na legislação tributária aplicável aos CRI ou na interpretação das normas tributárias podem afetar o rendimento dos CRI ou a decisão de investir em CRI. Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas residentes no país estão, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04, isentos do IRRF e do Imposto de Renda na declaração de ajuste anual de pessoas físicas (Declaração do Imposto de Renda da Pessoa Física – DIRPF), isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo tal como quase ocorreu na proposta da Medida Provisória 694, de 2015 que apresentou na redação que foi levada à votação na última sessão de 2015 com previsão de alteração da política de isenção de imposto

de renda para aplicação em CRI por pessoa física. Além disso, não há uniformidade na interpretação quanto à tributação aplicável sobre os ganhos decorrentes da alienação dos CRI no mercado secundário. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando e/ou elevando as alíquotas do imposto de renda, e/ou de demais tributos incidentes e/ou que venham incidir sobre os CRI, ou que afetem direta ou indiretamente os Investidores em CRI, e ainda mudanças na interpretação e/ou aplicação da legislação tributária, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para os Investidores e ainda a venda do ativo no mercado secundário.

5.3. Baixa Liquidez no Mercado Secundário

O mercado secundário de certificados de recebíveis do imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI de alta liquidez que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso decidam pelo desinvestimento. 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 prazo da Emissão. Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

5.4 *Risco em função da ausência de análise prévia pela CVM e pela ANBIMA*

A Oferta foi registrada por meio do rito automático previsto na Resolução CVM 160, de modo que os seus documentos não foram objeto de análise prévia por parte da CVM ou da ANBIMA. Os Investidores interessados em investir nos CRI da Oferta devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Emissora.

5.5. Modificação dos Contratos Imobiliários

A baixa de juros do mercado financeiro imobiliário atual pode vir a ocasionar demanda dos Devedores pela revisão da taxa de juros dos seus Contratos Imobiliários, o que poderá vir a impactar na remuneração alvo dos Investidores, seja em decorrência da amortização extraordinária de Créditos Imobiliários em decorrência de não se lograr êxito em eventual renegociação da taxa com os Devedores que assim pleitearem, seja em decorrência da alteração da taxa de juros dos Contratos Imobiliários propriamente dita, na forma autorizada na forma da Cláusula 8.2.1 acima. O que também pode ocorrer para fins de recuperação de contratos em atraso. Nestes cenários haverá alteração da taxa de retorno do investimento esperada pelo Investidor.

5.6. Restrição a negociação dos CRI no mercado secundário

Os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas no inciso III do artigo 86 da Resolução 160, de modo que sua revenda somente poderá ser destinada:(ao público investidor em geral após decorrido 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta. 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 prazo da Emissão. Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

5.7. Riscos específicos decorrentes da pandemia de infecção do novo Coronavírus (Sars-Cov- 2)

Em março de 2020, a Organização Mundial de Saúde ("OMS") declarou pandemia global em virtude do novo Coronavírus (Sars-Cov-2), sendo os estados membros responsáveis por estabelecer melhores práticas para a criação de medidas preventivas e tratamento de pessoas infectadas.

Neste momento, ainda não é possível prever com acuidade os efeitos que tal pandemia terá sobre a economia global. Embora já existam programas de aplicação de vacinas em curso, o percentual da população global imunizado ainda é baixo, de modo que persiste um considerável risco de

contaminação das pessoas pelo novo Coronavírus, e não há previsão firme acerca do cronograma de evolução da aplicação das vacinas. Diante deste cenário, é razoável se esperar que na hipótese de aumento de casos de infecção e mortes e sobrecarga de sistemas de saúde ao redor do globo, a tomada de medidas preventivas de isolamento social e quarentenas, com esvaziamento do comércio e indústrias, causem a redução forçada das atividades econômicas nas regiões mais atingidas, podendo haver recessão e desemprego.

As consequências da pandemia do novo Coronavírus (Sars-Cov-2), bem como de quaisquer outras potenciais pandemias ou surtos de doenças, poderão afetar a Emissão com relação aos seguintes aspectos:

(i) Mudanças Adversas no Cenário Macroeconômico Global: tendo em vista que a pandemia do novo Coronavírus (Sars-Cov-2), assim como outras pandemias que possam surgir, têm como característica comum a dificuldade de previsão de seus efeitos finais, tais pandemias poderão causar mudanças adversas no cenário macroeconômico global, que podem resultar, entre outros fatores, em recessão, crescimento das taxas de desemprego e aumento no índice de inadimplência global, o que poderá prejudicar as condições econômico-financeiras do Cedente e dos Devedores, e, consequentemente, a capacidade de pagamento dos CRI;

(ii) Capacidade de Pagamentos: Uma crise econômica global com repercussão no Brasil poderia afetar negativamente os negócios e, consequentemente, a capacidade de pagamento do Cedente e dos Devedores, e, consequentemente, dos Créditos Imobiliários e Garantias;

(iii) Autorizações e Licenças: Medidas de isolamento social, quarentena ou a sobrecarga do poder público poderão afetar o funcionamento de órgãos públicos e causar demora na, ou mesmo impedir, a concessão de quaisquer tipos de autorizações e/ou licenças para o exercício das atividades do Cedente e dos Devedores;

(iv) Carteira dos Créditos Imobiliários Totais: A restrição de circulação de pessoas e uma crise econômica poderão afetar a performance da carteira de Créditos Imobiliários, inclusive pelo aumento de rescisões, resilições, distratos ou qualquer tipo de extinção de contratos já existentes; e

(v) Prestadores de Serviços: Medidas de isolamento social e quarentena poderão limitar o acesso de empregados às instalações e afetar a regular prestação de serviços por todo e qualquer prestador contratado pelo Cedente e/ou pela Securitizadora no âmbito do Empreendimento Imobiliário ou da presente Emissão.

A Securitizadora não pode prever se, ou quando, eventuais novas medidas serão adotadas por autoridades a respeito da pandemia do novo Coronavírus (Sars-Cov-2), ou mesmo o impacto de tais medidas na economia do país, nas operações e na capacidade financeira do Cedente e dos Devedores. Além disso, a Securitizadora não pode garantir que outros fatores, além dos acima indicados, não possam impactar negativamente a Emissão, bem como não pode garantir sua extensão, os impactos e as reais consequências à Emissão.

ANEXO V – OUTRAS EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

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

Emissora: Travessia Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 61	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 12.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 12000
Data de Vencimento: 20/06/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 13,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório de destinação dos Recursos, na forma do Anexo XI do Termo de Securitização informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão efetivamente utilizado pela Devedora para construção dos Empreendimentos durante o Período de Verificação imediatamente anterior à data do respectivo Relatório de Verificação; (ii) acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço de obras, bem como os (iii) relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Devedora e/ou empresa especializada contratada para este fim, bem como os (iv) atos societários dos controles das SPEs, incorridos no desenvolvimento dos Empreendimentos, referente aos meses de julho de 2022 à janeiro de 2023; - Relatório de Gestão referente aos meses de Janeiro de 2022 à Março de 2023.	

Garantias: (i) Fiança.

Emissora: TRAVESSIA & DELTA SECURITIZADORA DE CREDITOS MERCANTIS S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 80.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 80000
Data de Vencimento: 12/08/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Fiança, Alienação Fiduciária de Ações e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: TRAVESSIA & DELTA SECURITIZADORA DE CREDITOS MERCANTIS S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 2	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 80.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 80000
Data de Vencimento: 12/08/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: Fiança, Alienação Fiduciária de Ações e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

Emissora: TRAVESSIA & DELTA SECURITIZADORA DE CREDITOS MERCANTIS S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 3	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 53.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 53500
Data de Vencimento: 12/08/2026	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Fiança, Alienação Fiduciária de Ações e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

ANEXO VI – DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04534-004
Cidade / Estado: São Paulo / SP
CNPJ nº: 36.113.876/0004-34
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ
CPF/ME nº: 001.362.577-20

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 23ª
Número das Séries: 1ª, 2ª e 3ª
Emissor: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A
Quantidade: 45.000 (quarenta e cinco mil)
Forma: Nominativa escritural

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

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

São Paulo, [**DATA**].

_____

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

ANEXO VII – RELATÓRIO DE ANÁLISE DA EMPRESA DE AUDITORIA

INNOVAR
Serviços Imobiliários

Relatório de Auditoria Financeira

23 de maio de 2023

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/6ETEQ-YXKNE-U7ED7-3FEML.

A Auditoria Financeira

1	Análise dos Contratos
2	Avaliação Jurídica dos Contratos
3	Universo de Contratos
4	Introdução – Análise Financeira
5	Índice e Forma de Correção Monetária
6	Encargos Moratórios
7	Análise de Inadimplência
8	Contratos com Evidência de Adimplemento e Inadimplemento
9	Contratos com Evidência de Pagamentos com Atraso
10	Loan – To – Value - LTV
11	Duration da Carteira
12	Divergência na Apuração do Saldo Devedor
13	Apuração do Saldo Devedor
14	Encerramento e Conclusão

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/6ETEQ-YXKNE-U7ED7-3FEML.

Laudo de Auditoria Financeira

O presente laudo foi elaborado pela Innovar Serviços Imobiliários e tem por finalidade avaliar, por solicitação da Genial Investimentos, a acuracidade dos créditos a serem adquiridos pela mesma, bem como a sua aderência aos instrumentos de crédito formalizados pela QI Sociedade de Crédito Direto S.A., como detentora dos referidos créditos. Os instrumentos de crédito estão divididos em duas categorias, a saber, Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças; e Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel e Financiamento, Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/6ETEQ-YXKNE-U7ED7-3FEML.

1 Análise dos Contratos

O presente item aborda os principais tópicos jurídicos relacionados aos recebíveis imobiliários, decorrentes dos Instrumentos de Crédito, formalizados pela QI Sociedade de Crédito Direto S.A.

As análises feitas foram baseadas nos princípios abaixo:

1) Relação de Contratos disponibilizados através de imagens.
2) Consideramos que todos os documentos apresentados correspondem aos originais em poder da QI Sociedade de Crédito Direto S.A.
3) As informações fornecidas pelas partes são verdadeiras, precisas, consistentes, corretas e suficientes para a realização da presente auditoria.
4) Os documentos apresentados correspondem à totalidade dos documentos existentes para a referida operação.
5) Não foi verificada nenhuma informação jurídica, financeira e contábil da QI Sociedade de Crédito Direto S.A.
6) A Análise abrangeu a totalidade dos contratos disponibilizados e essa totalidade foi "batida" com os representantes da QI Sociedade de Crédito Direto S.A. e com a totalidade dos contratos contidos na Auditoria Financeira.
7) Foram disponibilizados 49 Contratos e a data base de fechamento desse número é maio/2023 e cada contrato continha:
    a. Qualificação dos "Participantes".
    b. Valor e Condições do Empréstimo/Financiamento.
    c. Prazos, Taxas, Indexadores e Tipo de Amortização.
    d. Critérios de Correção Monetária, Juros, Mora e Multa.
    e. Valores de Seguros MIP e DFI e Taxa de Administração.
    f. Detalhamento da Garantia da Operação, entre as principais.
8) Não efetuamos qualquer Análise de Crédito que pudesse dar suporte à análise de capacidade de pagamento dos clientes.
9) Não efetuamos análise dos documentos dos clientes, uma vez que não foram alvo da presente Auditoria.
10) Não foram analisadas as Documentações Societárias para validar os poderes dos signatários dos contratos, nos casos de Pessoa Jurídica, bem como dos contratos não assinados digitalmente.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/6ETEQ-YXKNE-U7ED7-3FEML.

2	Avaliação Jurídica dos Contratos

1 – Empréstimo – Home Equity

O INSTRUMENTO PARTICULAR COM FORÇA DE ESCRITURA PÚBLICA DE EMPRÉSTIMO, COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL, EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO (CCI) E OUTRAS AVENÇAS apresentado pela QI SOCIEDADE DE CREDITO DIRETO S.A., na qualidade de Credora Fiduciária, é apresentado em Quadro Resumo, contendo as principais cláusulas em evidência e síntese dos principais dados do instrumento, nos termos da Lei 9.514/97 e Cláusulas Gerais com detalhamento das condições de negócio detalhando todo o procedimento expropriatório do imóvel em caso de inadimplência, bem como, com cláusula de ciência inequívoca acerca da contratação do seguro e companhia seguradora.

O contrato tem por objeto a concessão de Empréstimo pelo CREDOR em favor do DEVEDOR, da alienação fiduciária do(s) IMÓVEL(EIS) para a garantia do pagamento parcelado do saldo devedor nas condições financeiras estabelecidas e da emissão de Cédula de Crédito Imobiliário.

Para a garantia do cumprimento dos contratos, foram ofertados imóveis em alienação fiduciária em favor da Credora, tendo sido, pelo mesmo instrumento, emitidas Cédulas de Crédito Imobiliário e nomeada Instituição Custodiante da Conta da Operação.

O DEVEDOR cedeu fiduciariamente ao CREDOR os recursos liberados por força do contrato na Conta da Operação, nos termos do art. 66-B, § 3º, e seguintes da Lei 4.728/65

Os contratos analisados apresentam assinatura digital dos signatários, bem como, das testemunhas, sendo um dos requisitos para o pagamento do valor do empréstimo, o registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

Há cláusula específica acerca da possibilidade da cessão e securitização dos créditos, dispensando a anuência ou prévia notificação do devedor.

Os Contratos indicam prazos de pagamento e taxas de juros diversos, calculados de acordo com o item 6 e com previsão expressa acerca da sua capitalização, com sistema de amortização da Tabela Price (TP) ou Sistema de Amortização Constante (SAC), também expressos no item 6 dos contratos.

Há a previsão de que incidirá mensal e cumulativamente o IPC-A, nas datas de vencimento, com cálculo de acordo com o previsto no item 6 do contrato, o qual terá como base inicial o índice do segundo mês anterior ao da data de contratação, sendo aplicado cumulativamente com esta defasagem até o término da obrigação.

De acordo com o contrato, na eventual ocorrência de saldo devedor residual ao término do prazo do contrato, o DEVEDOR fica responsável pelo pagamento do eventual saldo remanescente, que será pago à vista, juntamente com o vencimento da última prestação referente ao período subsequente.

Há a previsão expressa acerca da cobrança da taxa mensal de gestão e administração do crédito, cujo valor referencial é o mencionado na alínea e.5, do Quadro Resumo, que será atualizada anualmente de acordo com o índice previsto na alínea "c.1" do Item 6 do Quadro Resumo.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/6ETEQ-YXKNE-U7ED7-3FEML.

De acordo com a cláusula 8.1, o DEVEDOR poderá liquidar antecipadamente a dívida, bem como realizar amortizações extraordinárias do saldo devedor, desde que observadas as condições estabelecidas no instrumento.

Para os casos de inadimplência, há a previsão de atualização monetária de acordo com os critérios previstos no contrato e calculados *pro rata die*; juros compensatórios na mesma taxa prevista no contrato e calculados *pro rata die*; juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; multa moratória de 2% (dois por cento); despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).

O prazo de carência para o início do procedimento expropriatório em caso de inadimplência, é de 30 dias, a contar do vencimento da parcela.

Consta cláusula mandato, pela qual o Comprador nomeia o Credor seu bastante procurador para exercer todos os poderes e praticar todos os atos referentes ao instrumento, respeitada a unidade adquirida.

A cláusula 37ª do Contrato prevê o Tratamento de Dados Pessoais dos Compradores, nos estritos termos do previsto na Lei Geral de Proteção de Dados, responsabilizando-se pela proteção, sigilo e privacidade de Dados Pessoais, mediante a adoção das medidas cabíveis.

2 – Compra e Venda – Financiamento

O INSTRUMENTO PARTICULAR COM FORÇA DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL E FINANCIAMENTO, EMPRÉSTIMO COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL, EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO (CCI) E OUTRAS AVENÇAS apresentado pela QI SOCIEDADE DE CREDITO DIRETO S.A., na qualidade de Credora Fiduciária, é apresentado em Quadro Resumo, contendo as principais cláusulas em evidência e síntese dos principais dados do instrumento, nos termos da Lei 9.514/97 e da Lei 4.591/64 e Cláusulas Gerais com detalhamento das condições de negócio detalhando todo o procedimento expropriatório do imóvel em caso de inadimplência, bem como, com cláusula de ciência inequívoca acerca da contratação do seguro e companhia seguradora.

O Contrato tem por objeto a compra e venda do IMÓVEL, a concessão de Empréstimo pelo CREDOR em favor do DEVEDOR para pagamento de parte do preço de aquisição, a alienação fiduciária do IMÓVEL para a garantia do pagamento parcelado do saldo devedor nas condições financeiras estabelecidas e da emissão de Cédula de Crédito Imobiliário.

Para a garantia do cumprimento dos contratos, foram ofertados imóveis em alienação fiduciária em favor da Credora, tendo sido, pelo mesmo instrumento, emitidas Cédulas de Crédito Imobiliário e nomeada Instituição Custodiante da Conta da Operação.

O DEVEDOR cedeu fiduciariamente ao CREDOR os recursos liberados por força do contrato na Conta da Operação, nos termos do art. 66-B, § 3º, e seguintes da Lei 4.728/65

Os contratos analisados apresentam assinatura digital dos signatários, bem como, das testemunhas, sendo um dos requisitos para o pagamento do valor do empréstimo, o registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/6ETEQ-YXKNE-U7ED7-3FEML.

Há declaração expressa de que o Vendedor recebeu o valor do negócio, a qual, conferida e achada exata, dela foi dada a mais ampla, plena, irrevogável e irretratável quitação.

Há cláusula específica acerca da possibilidade da cessão e securitização dos créditos, dispensando a anuência ou prévia notificação do devedor.

Os Contratos indicam prazos de pagamento e taxas de juros diversos, calculados de acordo com o item 7 e com previsão expressa acerca da sua capitalização, com sistema de amortização da Tabela Price (TP) ou Sistema de Amortização Constante (SAC), também expressos no item 7 dos contratos. Há a previsão de que incidirá mensal e cumulativamente o IPC-A, nas datas de vencimento, com cálculo de acordo com o previsto no contrato, o qual terá como base inicial o índice do segundo mês anterior ao da data de contratação, sendo aplicado cumulativamente com esta defasagem até o término da obrigação.

De acordo com o contrato, na eventual ocorrência de saldo devedor residual ao término do prazo do contrato, o DEVEDOR fica responsável pelo pagamento do eventual saldo remanescente, que será pago à vista, juntamente com o vencimento da última prestação referente ao período subsequente.

Há a previsão expressa acerca da cobrança da taxa mensal de gestão e administração do crédito, cujo valor referencial é o mencionado no Item 7, alínea e.5, do Quadro Resumo, que será atualizado com a mesma periodicidade e variação em que forem majorados os limites operacionais, autorizados pelo banco central.

De acordo com a cláusula 10.1, o DEVEDOR poderá liquidar antecipadamente a dívida, bem como realizar amortizações extraordinárias do saldo devedor, desde que observadas as condições estabelecidas no instrumento.

Para os casos de inadimplência, há a previsão de atualização monetária de acordo com os critérios previstos no contrato e calculados *pro rata die*; juros compensatórios na mesma taxa prevista no contrato e calculados *pro rata die*; juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; multa moratória de 2% (dois por cento); despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).

O prazo de carência para o início do procedimento expropriatório em caso de inadimplência, é de 30 dias, a contar do vencimento da parcela.

Consta cláusula mandato, pela qual o Comprador nomeia o Credor seu bastante procurador para exercer todos os poderes e praticar todos os atos referentes ao instrumento, respeitada a unidade adquirida.

Dra. Renata Garcia Vizza

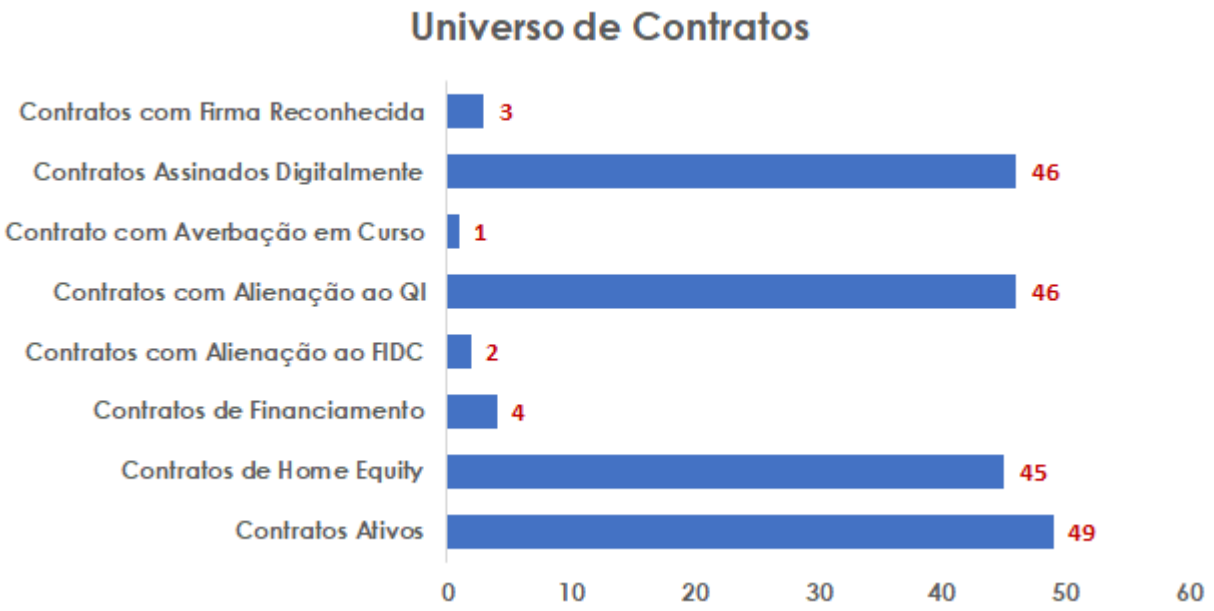
OAB/SP 147.590

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/6ETEQ-YXKNE-U7ED7-3FEML.

3 Universo de Contratos

Foram apresentados e analisados 49 Contratos e após análise obtivemos os seguintes resultados:

1) 49 Contratos Ativos
2) 45 Contratos de Home Equity
3) 04 Contratos de Financiamento
4) 02 Contratos com Alienação ao FIDC
5) 46 Contratos com Alienação ao QI
6) 01 Contrato com Averbação em Curso
7) 46 Contratos Assinados Digitalmente
8) 03 Contratos Com Firmas Reconhecidas



4 Introdução – Análise Financeira

Recebemos 49 Contratos que foram submetidos à Auditoria Financeira, que compreendeu:

a) Cálculo da evolução dos saldos devedores devidos pelos adquirentes e aplicação dos índices de atualização monetária.
b) Comparativo do saldo devedor apurado por esta auditoria e o apresentado pela Blue Asset.
c) Comparativo do valor da prestação atual apurado e o apresentado pela Blue Asset.
d) Avaliação do histórico de pagamentos dos clientes que permite identificarmos a pontualidade nos pagamentos.
e) Apuração da inadimplência na data base.
f) Demonstração do LTV e Duration dos recebíveis imobiliários.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/6ETEQ-YXKNE-U7ED7-3FEML.

5 Índice e Forma de Correção Monetária

O saldo devedor e as parcelas serão atualizados nas datas previstas para vencimento do encargo mensal, mediante a aplicação do índice convencionado no contrato, ou seja, IPCA, tomando-se como índice base o do segundo mês anterior ao da assinatura do contrato.

6 Encargos Moratórios

Para os casos de inadimplência, há a previsão de atualização monetária de acordo com os critérios previstos no contrato e calculados *pro rata die*; juros compensatórios na mesma taxa prevista no contrato e calculados *pro rata die*; juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; multa moratória de 2% (dois por cento); despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).

7 Análise da Inadimplência

Através dos históricos de pagamentos e inadimplência apresentados pelo cedente com data base de maio/2023, constatamos as ocorrências abaixo.

Parcelas Vencidas e Não Pagas	Valor	Percentual
De 31 a 60 dias	R$ 0,00	0,00%
De 61 a 90 dias	R$ 0,00	0,00%
De 91 a 120 dias	R$ 0,00	0,00%
De 121 a 150 dias	R$ 0,00	0,00%
De 151 a 180 dias	R$ 0,00	0,00%
Acima de 180 dias	R$ 0,00	0,00%
Total	R$ 0,00	0,00%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/6ETEQ-YXKNE-U7ED7-3FEML.

8 Contratos com Evidência de Adimplência e Inadimplência

Contratos com evidências de adimplência e inadimplência. O quadro tem como período avaliado todos os vencimentos até maio/2023.

Critério de Adimplência	Contratos	Percentual
Em Dia	49	100,00%
Em Atraso	0	0,00%
Total de Contratos	49	100,00%

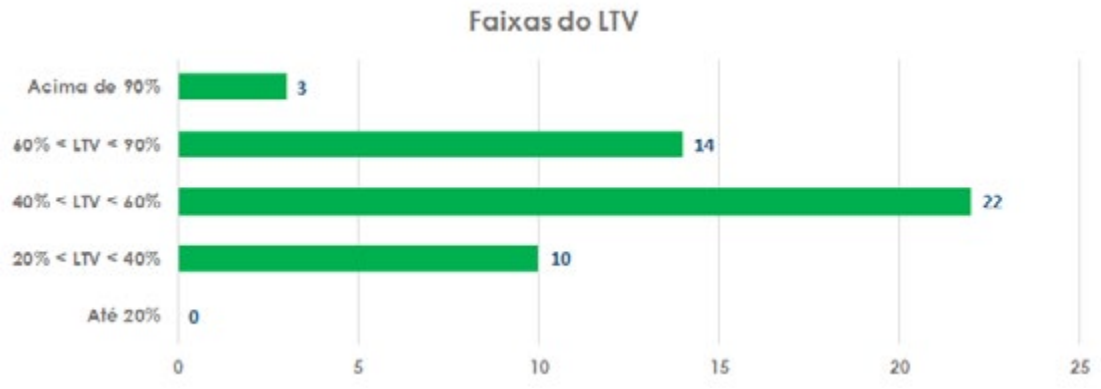
9 Contratos com Evidência de Pagamentos com Atraso

Para avaliação dos históricos de pagamentos com atraso foram utilizados os seguintes critérios:

Faixa de Atraso	Valores	Quantidade
Atraso > 30 dias (últimos 12 meses)	R$ 0,00	0
Atraso > 60 dias (últimos 12 meses)	R$ 0,00	0
Atraso > 90 dias (últimos 12 meses)	R$ 0,00	0

10 Loan-To-Value - LTV

Avaliamos o LTV considerando o saldo devedor apurado nesta auditoria com data base maio/2023 e o valor de avaliação de venda forçada dos imóveis alienados.



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/6ETEQ-YXKNE-U7ED7-3FEML.

Faixa de LTV	Saldo Devedor - VP	Quantidade
LTV<=20%	R$ 0,00	0
20% < LTV <= 40%	R$ 11.970.449,41	10
40% < LTV <= 60%	R$ 11.151.173,09	22
60% < LTV <= 90%	R$ 12.158.414,70	14
LTV Acima de 90%	R$ 2.450.256,39	3
Total Geral	R$ 37.730.293,59	49

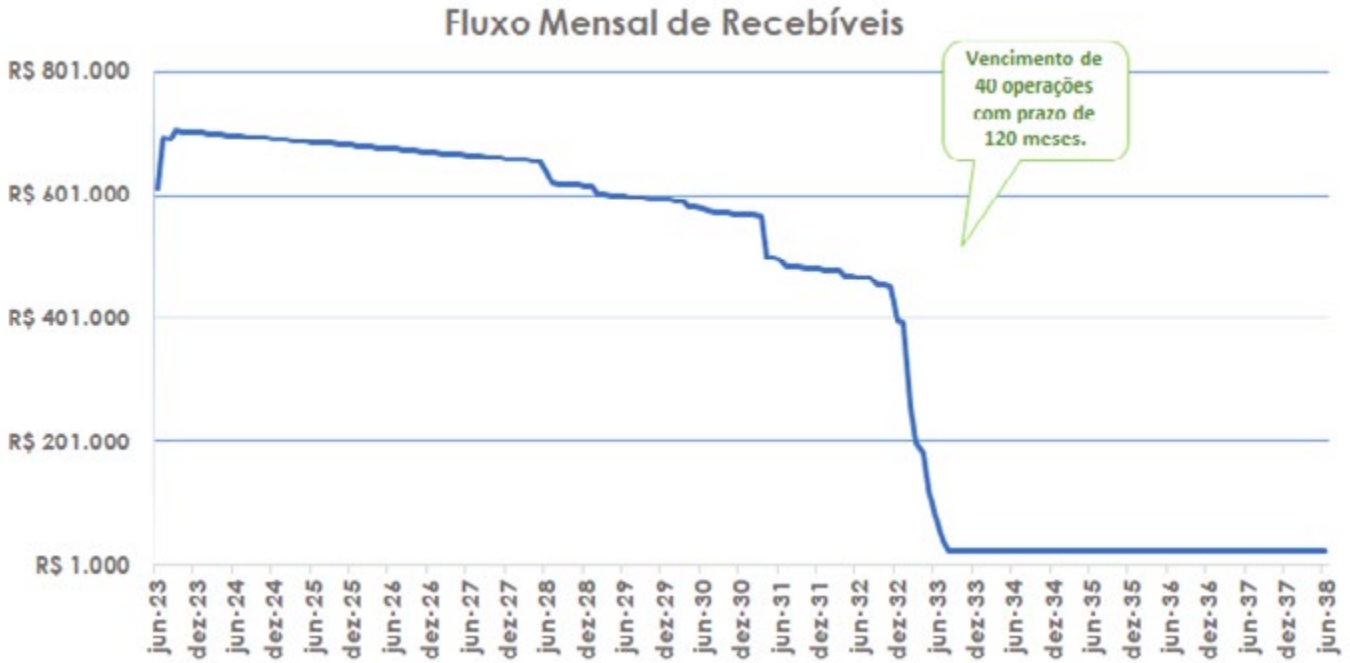
11 Duration da Carteira

O quadro abaixo apresenta a concentração de recursos previstos para curva futura.

(a) Expectativa Futura Ano: Esta perspectiva considera o percentual fracionado por períodos (anuais) de concentração do saldo futuro pelo total previsto de valor face.
(b) Recebíveis Futuros: Fluxo que caracteriza a curva de vencimentos futuros pelo valor face.

Duration - Ano					
Ano	Fluxo futuro - R$	%	Ano	Fluxo futuro - R$	%
2.023	R$4.811.720,70	6,53%	2.031	R$6.099.050,58	8,28%
2.024	R$8.360.312,90	11,35%	2.032	R$5.531.802,41	7,51%
2.025	R$8.232.707,40	11,18%	2.033	R$1.400.179,50	1,90%
2.026	R$8.105.101,91	11,00%	2.034	R$301.801,70	0,41%
2.027	R$7.977.496,41	10,83%	2.035	R$301.801,70	0,41%
2.028	R$7.628.526,47	10,36%	2.036	R$301.801,70	0,41%
2.029	R$7.191.442,34	9,76%	2.037	R$301.801,70	0,41%
2.030	R$6.956.123,78	9,44%	2.038	R$150.900,85	0,20%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/6ETEQ-YXKNE-U7ED7-3FEML.



12 Divergências na Apuração do Saldo Devedor

Valor Face

R$ 73.652.572,04	R$ 71.599.180,07	R$ 2.053.391,97
Valor Apurado Auditoria Fluxo Futuro + Vencidos (A)	Valor Apresentado Cedente Fluxo Futuro + Vencidos (B)	Diferença (A-B)

Valor Presente

R$ 37.730.293,59	R$ 37.156.203,00	R$ 574.090,59
Valor Presente Auditoria (C)	Valor Presente Cedente (D)	Diferença (C-D)

A maior parte das diferenças apontadas é reflexo da metodologia de cálculo da primeira parcela, uma vez que a Blue Asset começa a corrigir somente a partir da data de liquidação da operação e a auditoria efetuou o cálculo a partir da data grafada nos contratos.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/6ETEQ-YXKNE-U7ED7-3FEML.

13 Apuração do Saldo Devedor

Por fim, consta na Planilha Financeira, aba "Auditoria Financeira" disponibilizada por meio eletrônico (Anexo I), o saldo devedor calculado por esta auditoria.

Quantidade de Contratos	49	Percentual
Valor Presente Apurado	R$ 37.730.293,59	100,00%
Inadimplência	R$ 0,00	0,00%
Valor Total	R$ 37.730.293,59	100,00%

14 Encerramento e Conclusão

Este relatório tem como objetivo indicar os principais pontos de atenção relacionados aos aspectos analisados na auditoria financeira, tendo sido elaborado de acordo com as informações e documentos disponibilizados pelo cedente na data base maio/2023, razão pela qual poderá ser modificado para adequar-se ao recebimento de informações e/ou documentação complementar.

Faz parte integrante do presente relatório a planilha de Análise Jurídica e Financeira, encaminhada por meio eletrônico, denominada Anexo I.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/6ETEQ-YXKNE-U7ED7-3FEML.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: 6ETEQ-YXKNE-U7ED7-3FEML

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Cesar Augusto Soares (CPF 949.192.837-68)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/6ETEQ-YXKNE-U7ED7-3FEML

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/6ETEQ-YXKNE-U7ED7-3FEML.

ANEXO IX – TABELA DE DESPESAS DA OFERTA

	Custos Estimados CRI - 160 - 1 série			
	Valor da Operação	41.700.000		
Up front	**Variável**	**Valor liquido**	**Alíquota**	**Valor Bruto**
Assessor Legal		80.000,00		80.000,00
Agente Fiduciário (OT)		17.000,00	16,33%	20.317,92
Implantação Agente Fiduciário (OT)		8.000,00	16,33%	9.561,37
Agente Registrador do Lastro - CCI	R$ 900,00 por contrato	41.400,00	16,33%	49.480,10
Registro Anbima	0,00421%	1.754,32	0,00%	1.754,32
B3/ CETIP - Registro Ativo CRI (Valor mínimo R$ 5.000)	0,02900%	12.093,00	0,00%	12.093,00
Registro cartório		18.545,60	0,00%	18.545,60
Emissão Travessia		80.000,00	17,33%	96.770,29
Implantação Escriturador (Itaú)		600,00	0,00%	600,00
Implantação Agente Liquidante (Itaú)		600,00	0,00%	600,00
Servicer (implantação)	R$ 100,00 por contrato	4.900,00	16,33%	5.856,34
Custo de Encerramento de Oferta	0,03000%	12.510,00	0,00%	12.510,00
Diagramação do prospecto		10.000,00	16,33%	11.951,72
Auditoria Financeira		4.015,00	16,33%	4.798,61
	Total	291.417,92		324.839,27

Custos Anuais				
Agente Fiduciário		17.000,00	9,65%	18.815,72
Auditoria Patrimônio Separado		5.000,00	0,00%	5.000,00
	Total	22.000,00		23.815,72
Custos Mensais				
Gestão Travessia		6.000,00	16,33%	7.171,03
B3/ CETIP - Custódia	0,000800%	333,60	0,00%	333,60
Digitador	Por evento de pagamento	500,00	16,33%	597,59
Escriturador (Itaú)	Por série	600,00	0,00%	600,00
Agente Liquidante (Itaú)	Por série	600,00	0,00%	600,00
Contabilidade Patrimônio Separado		500,00	0,00%	500,00
Cobrança Ativa e Monitoramento dos Contratos Financeiros	R$ 29,90 por contrato	4.000,00	16,33%	4.780,69
	Total	12.533,60		14.582,90

ANEXO X – MODELO DE RELATÓRIO GERENCIAL MENSAL

Data de Análise:
Data do Relatório Mensal:

Dados Gerais CRI	*28ª Emissão 1ª série*	*28ª Emissão 2ª série*	*28ª Emissão 3ª série*
Data de Emissão do CRI			
Vencimento do CRI			
Código IF CETIP			
Índice de atualização monetária			
Juros remuneratórios			
PU Emissão CRI (R$)			
Quantidade de CRI Emitido			
Valor Emissão CRI (R$)			
Quantidade de CRI Integralizado			
PU Atualizado CRI na data do Relatório Mensal (R$)			
Saldo Atualizado CRI na data do Relatório Mensal (R$)			
Periodicidade			
Conta Centralizadora:			

Informações da Carteira
Recebido mês Carteira
Recebimento antecipado
Recebimento regular
Recebimento em atraso
Inadimplência no mês
Inadimplência acumulada
Fluxo esperado da Carteira (mês)
Saldo Adimplente da Carteira
Saldo Devedor Inadimplência superior a 90 dias
Saldo Devedor Total da Carteira
% Recebimento Regular
LTV Médio
Fundo de Despesas
Fundo de Liquidez
Despesas do Patrimônio Separado
Saldo Conta Centralizadora

Demonstrativo Financeiro Mensal CRI	*28ª Emissão 1ª série*		*28ª Emissão 2ª série*		*28ª Emissão 3ª série*	
	Último pagamento	Próximo Pagamento	Último pagamento	Próximo Pagamento	Último pagamento	Próximo Pagamento
	Total	*Total*	*Total*	*Total*	*Total*	*Total*
Data						
Juros remuneratórios						
Amortização (%)						
Amortização (R$)						
Amortização extraordinária						
Atualização						
Total Pagamento do CRI						

Relatório Analítico

Travessia

Data de Análise:
Data do Relatório Mensal:

1. Recebimentos mensais da Carteira

Recebimento Regular (em dia)1

	Nº de Boletos	Soma das Parcelas	Percentual
Até 5			100%

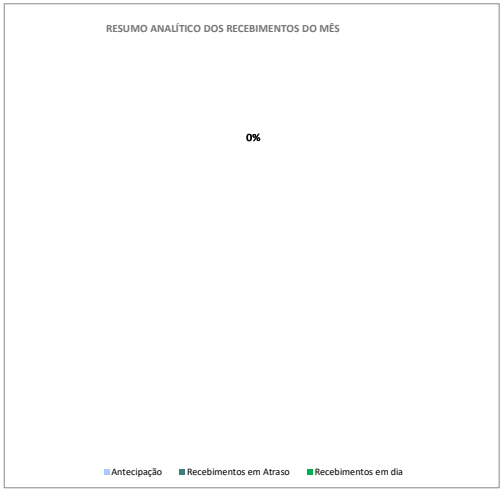
Antecipação (em dias)²

	Nº de Boletos	Soma das Parcelas	Percentual
Até 15			
Entre 15 e 30			
Entre 30 e 60			
Entre 60 e 90			
Entre 90 e 120			
Entre 120 e 150			
Entre 150 e 180			
Superior a 180			
Total em antecipação			

Recebimento em Atraso (em dias)³

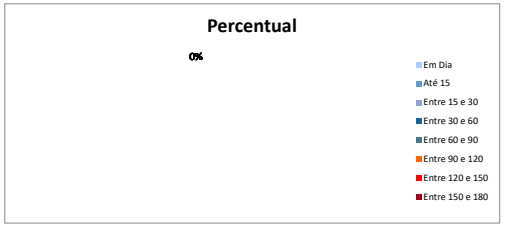
	Nº de Boletos	Soma das Parcelas	Percentual
Até 15			
Entre 15 e 30			
Entre 30 e 60			
Entre 60 e 90			
Entre 90 e 120			
Entre 120 e 150			
Entre 150 e 180			
Superior a 180			
Total recebido em Atraso			

Total Recebido (1+2+3):	**R$**	**-**



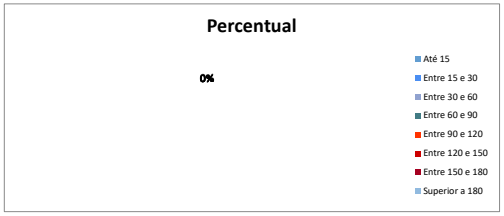
2. Saldo devedor (trazido a valor presente pela taxa da Cessão)

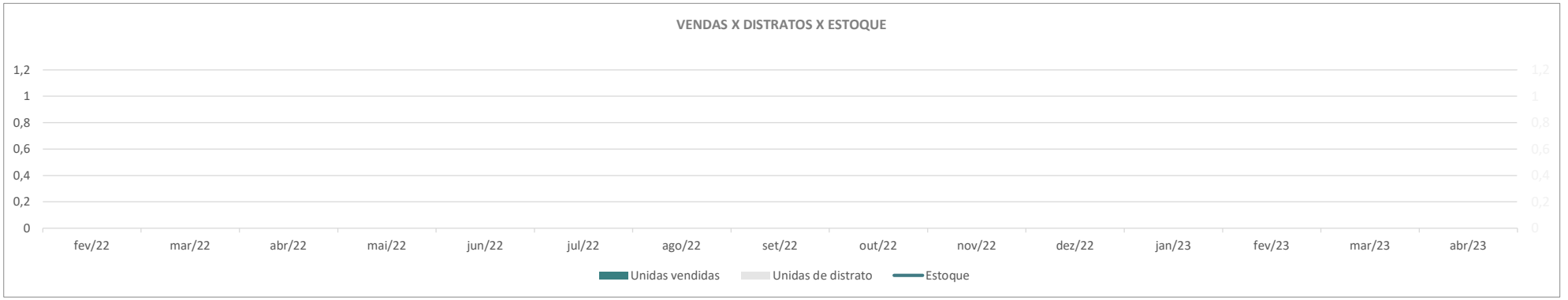
	Nº de Créditos	Saldo devedor	Percentual
Em Dia			
Até 15			
Entre 15 e 30			
Entre 30 e 60			
Entre 60 e 90			
Entre 90 e 120			
Entre 120 e 150			
Entre 150 e 180			
Superior a 180			
Saldo devedor total:			



3. Inadimplência da Carteira (em dias)

	Nº de Parcelas	Soma das Parcelas	Percentual
Até 15			
Entre 15 e 30			
Entre 30 e 60			
Entre 60 e 90			
Entre 90 e 120			
Entre 120 e 150			
Entre 150 e 180			
Superior a 180			
Total em Atraso :			





Venda de Unidades por mês

	Unidas vendidas	Valor vendido	Unidas de distrato	Valor de distrato	Estoque	Valor do estoque
nov/21						
dez/21						
jan/22						
fev/22						
mar/22						
abr/22						
mai/22						
jun/22						
jul/22						
ago/22						
set/22						
out/22						
nov/22						
dez/22						
jan/23						
fev/23						
mar/23						
abr/23						
Total						

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO X

Demais Informações sobre o Cedentes, Direitos Creditórios e a Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CEDENTE

FIDC Aberto Blue Crédito Imobiliário

Fundo de Investimento em Direitos Creditórios, constituído na forma de condomínio aberto, que tem como administradora o Banco Daycoval e como gestora a Blue Asset. O fundo tem como política de investimento aquisição de Direitos Creditórios originados de negócios jurídicos imobiliários em geral, sendo tais Direitos Creditórios prioritariamente decorrentes de ativos com garantia de alienação fiduciária de bem imóvel.

Metodologia de Análise de Risco

Análise de Crédito

- Documentação de identificação do cliente;
- Histórico do Cliente no Sistema de Informações de Crédito (SCR);
- Informações bancárias (extratos e demonstrações financeiras);
- Análise de comprometimento de renda e perfil de crédito.

Garantia

- Análise da tipologia e liquidez do imóvel;
- Verificações de restrições nas matrículas;
- Verificações de débitos vinculados ao imóvel (IPTU, débitos condominiais, dentro outros);
- Enquadramento de LTV.

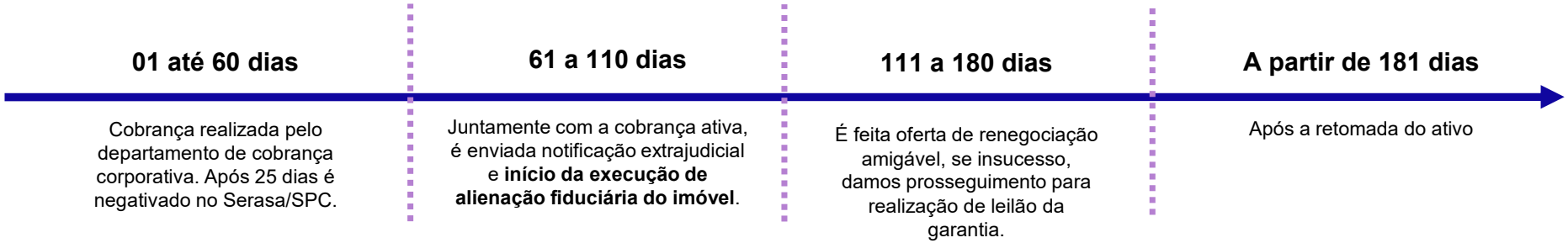
Risco Jurídico

- Análise de PLDFT;
- Verificações acerca de protestos, processos, restrições que impeçam a concessão do crédito;
- Análise de KYC.

Definição de Score de Risco para cada operação

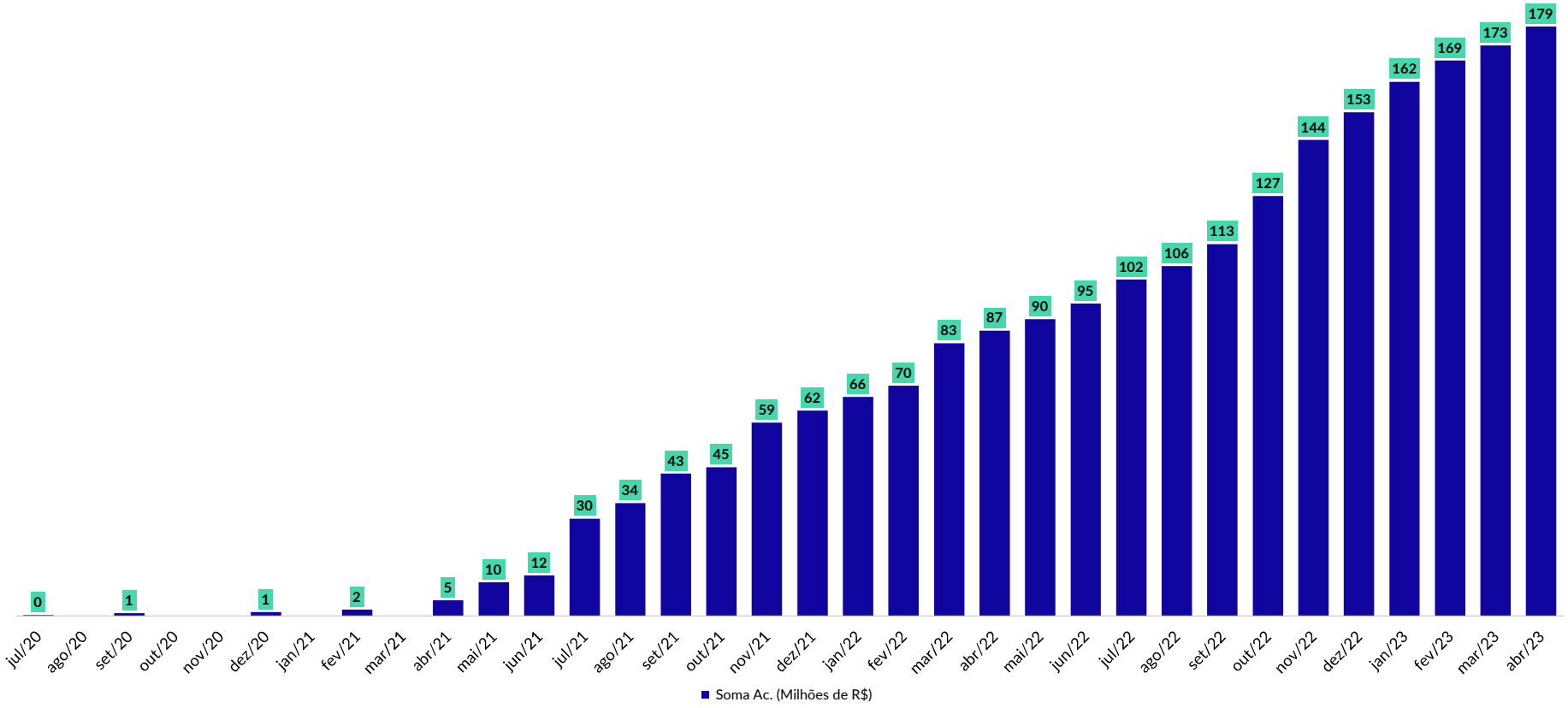
Acompanhamento e Cobrança de Inadimplentes

Cronograma da Cobrança Administrativa



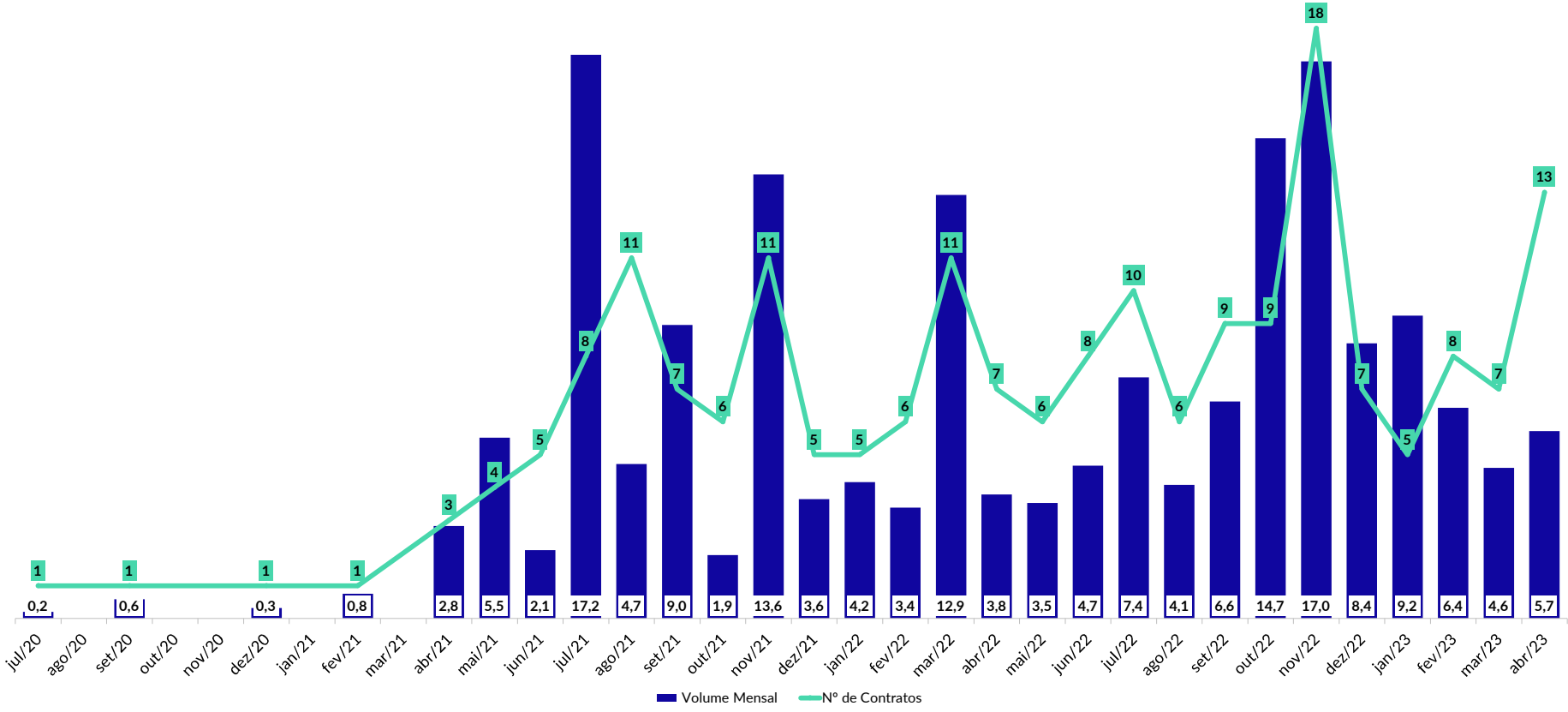
FIDC BLUE CRÉDITO

ACUMULADO ORIGINAÇÃO CCIS (R$ MM)



FIDC BLUE CRÉDITO

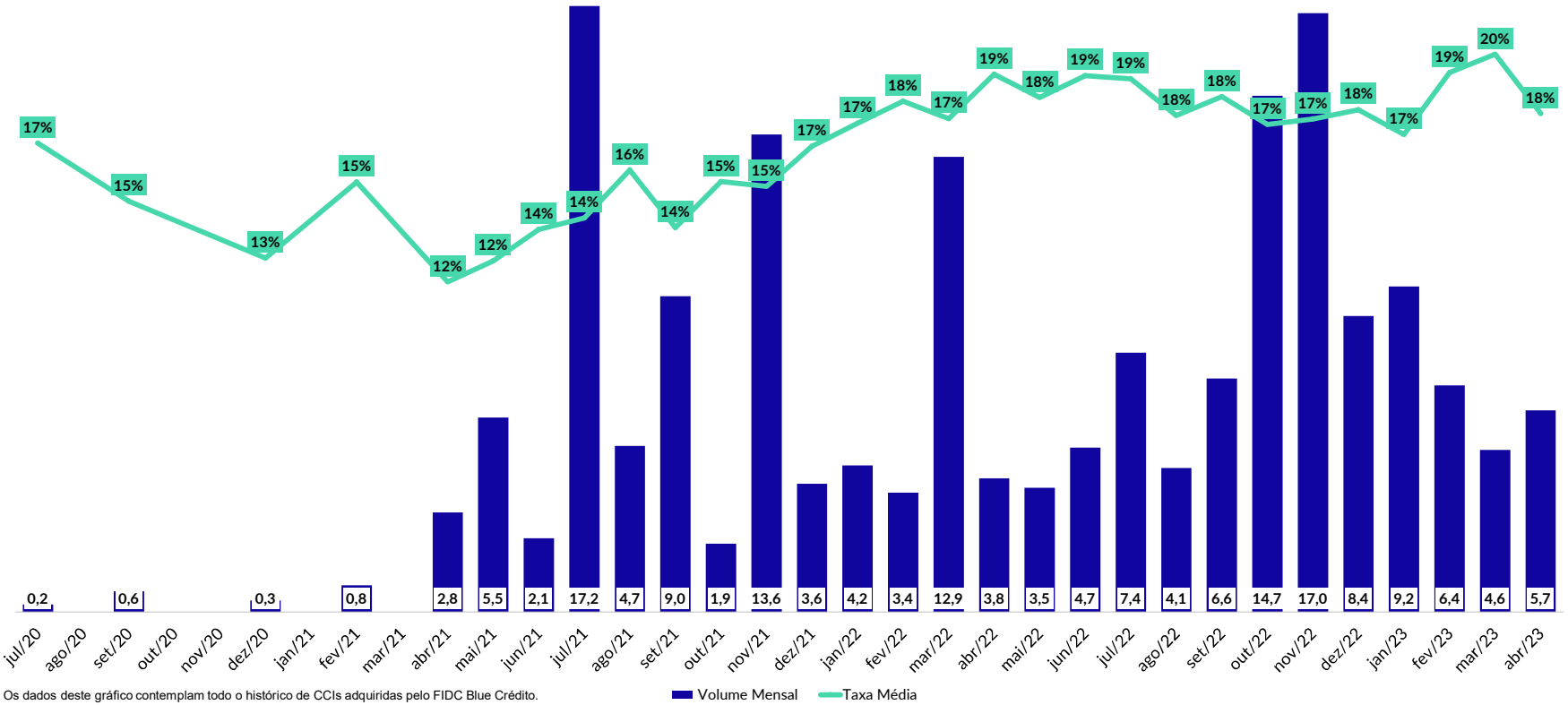
ORIGINAÇÃO (R$ MM) X QUANT. DE CONTRATOS



FIDC BLUE CRÉDITO

TAXA MÉDIA PONDERADA X VOLUME DE AQUISIÇÃO (R$ MM)

TODOS OS CONTRATOS TEM REMUNERAÇÃO IPCA + SPREAD

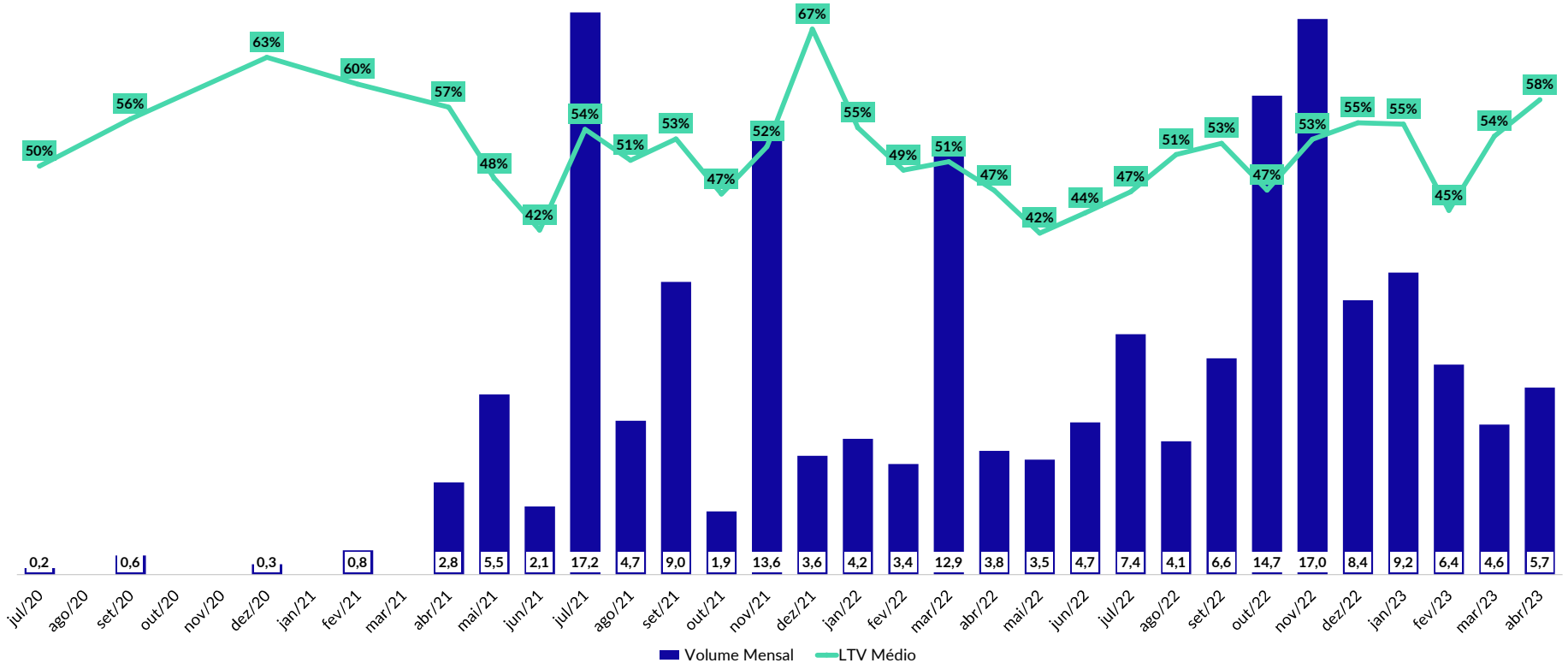


Os dados deste gráfico contemplam todo o histórico de CCIs adquiridas pelo FIDC Blue Crédito.

FIDC BLUE CRÉDITO

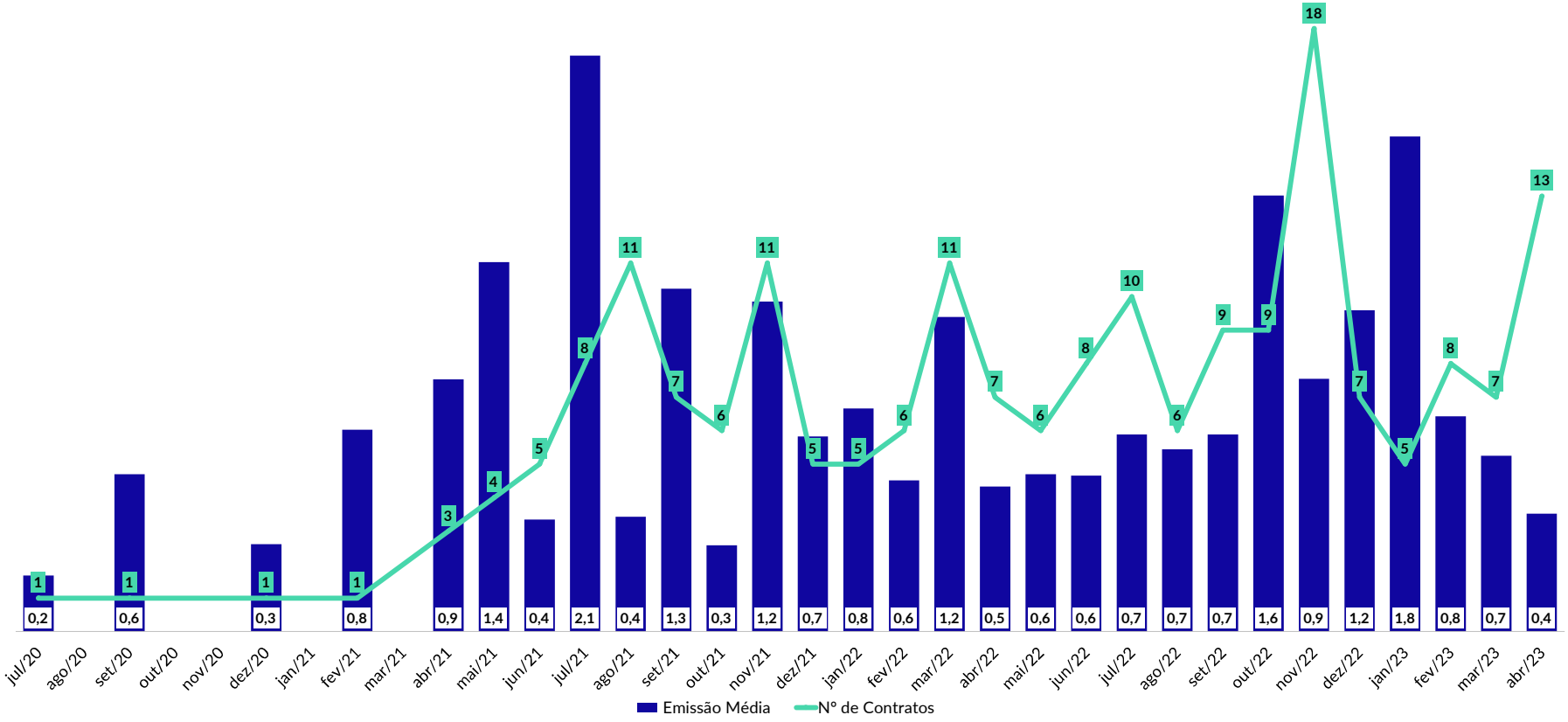
VOLUME ORIGINAÇÃO MENSAL X LTV MÉDIO

HOME EQUITY MÁX 60%, FINANCIAMENTO 80%



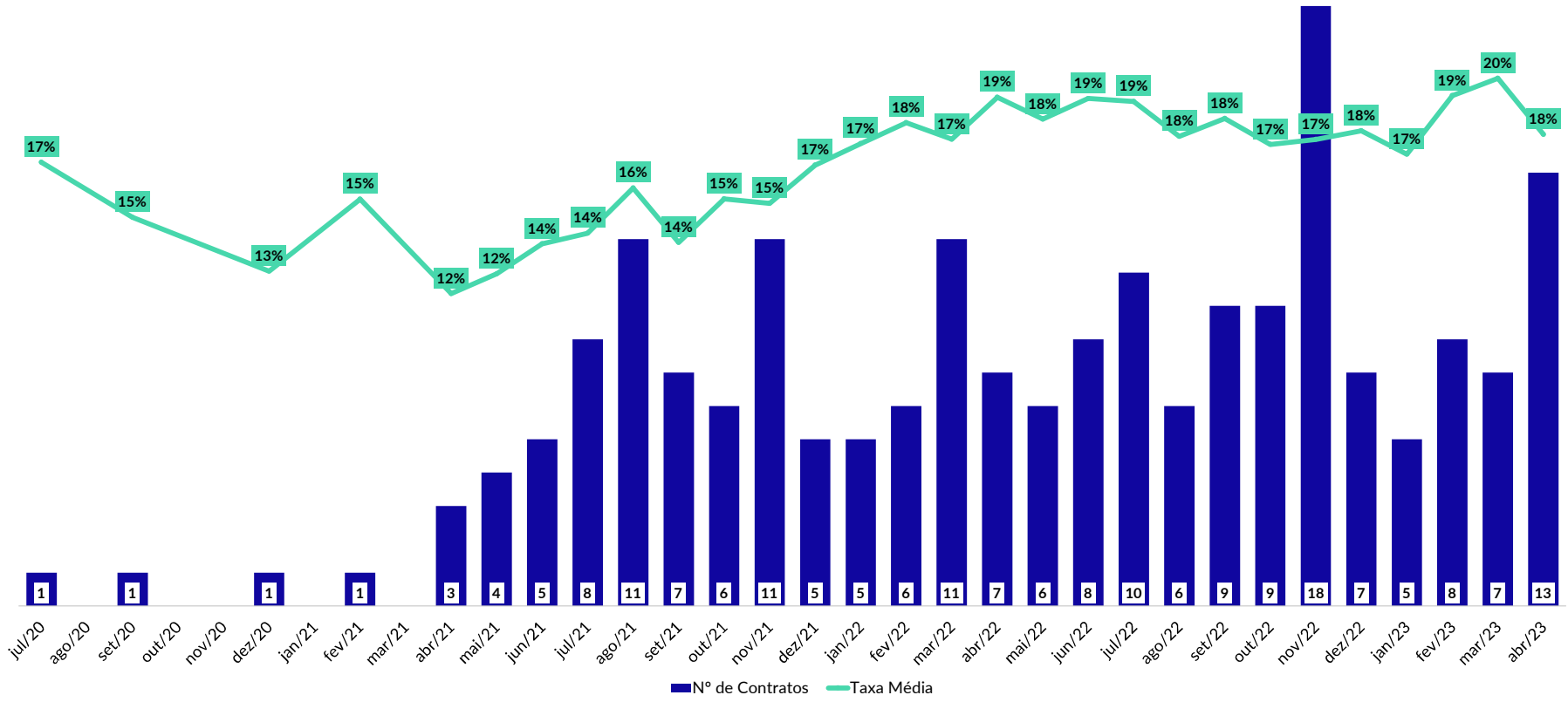
FIDC BLUE CRÉDITO

VOLUME ORIGINAÇÃO MÉDIA MENSAL (R$ MM) X Nº DE CONTRATOS



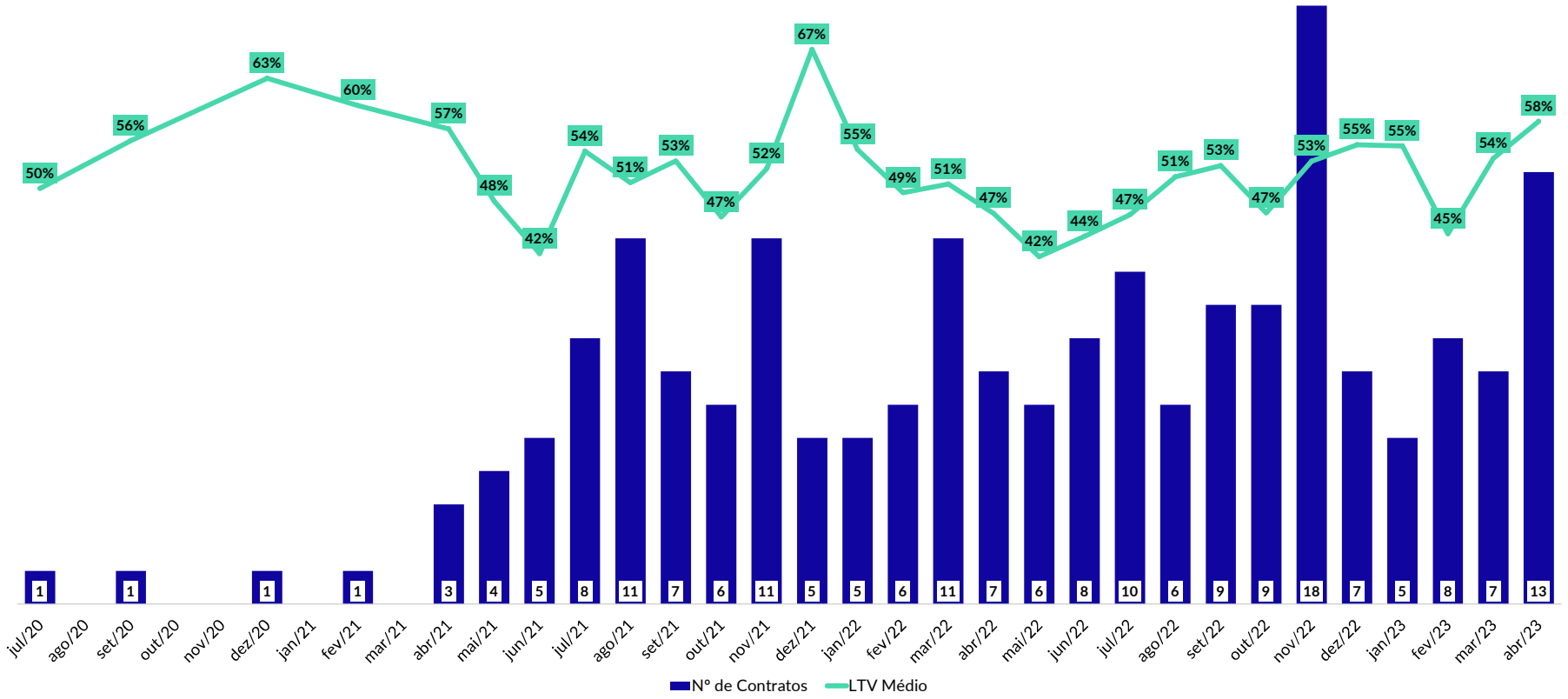
FIDC BLUE CRÉDITO

Nº DE CONTRATOS X TAXA MÉDIA



FIDC BLUE CRÉDITO

Nº DE CONTRATOS X LTV MÉDIO



Perfil da Carteira

Volume R$	**41,7 MM**
Quantidade de contratos	**49**
Valor médio do imóvel	**R$ 1,5 MM** * 52 garantias
LTV Médio	**48,73%**
Ticket médio (R$)	**850 M**
Taxa média (IPCA+) a.a.	**17,71%**
Prazo médio	**113 meses**

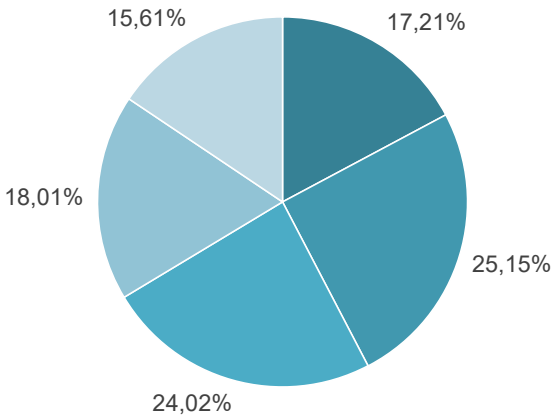
*** As informações acima estão considerando o volume de cessão.**

Região	# Garantia	Saldo Devedor	% Saldo Devedor
Centro-oeste	16	18.178.225,01	43,51%
Nordeste	13	12.414.261,32	29,71%
Sudeste	19	9.765.821,74	23,37%
Sul	4	1.423.456,47	3,41%
	52	41.781.764,54	100,00%

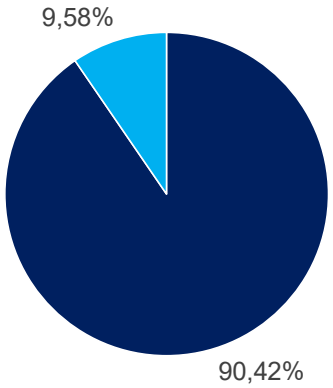
Tipo do Imóvel	# Garantia	Saldo Devedor	% Saldo Devedor
Apartamento Residencial	17	7.190.629,84	17,21%
Casa em Condomínio	7	10.506.029,03	25,15%
Casa de Rua	18	10.036.835,67	24,02%
Sala Comercial	8	7.525.745,77	18,01%
Galpão	2	6.522.524,23	15,61%
	52	41.781.764,54	100,00%

Ano de aquisição	# Contrato	Saldo Devedor	% Saldo Devedor
2021	1	678.571,10	1,62%
2022	17	20.931.873,51	50,10%
2023	31	20.171.319,93	48,28%
	49	41.781.764,54	100,00%

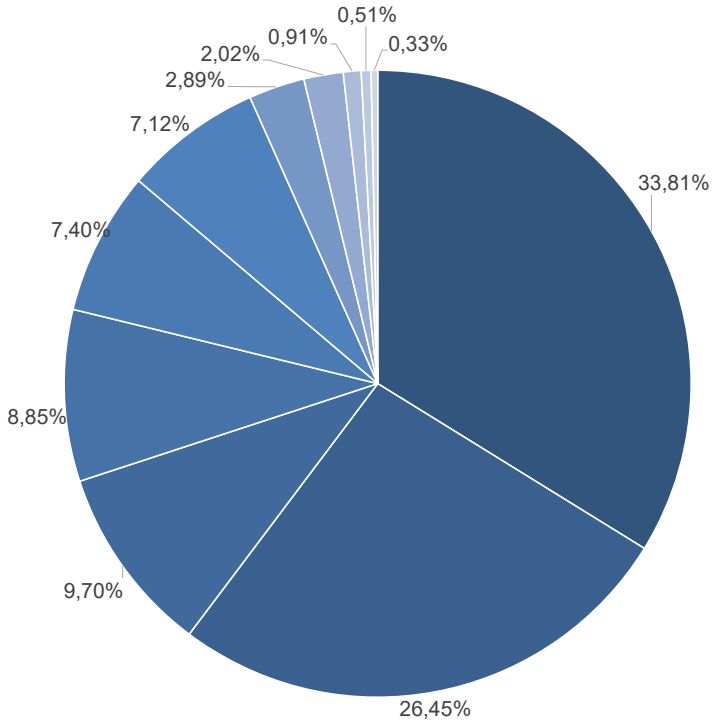
Distribuição do Lastro



- Apartamento Residencial - 17,2%
- Casa em Condomínio - 25,14%
- Casa de Rua - 24,02%
- Sala Comercial - 18,01%
- Galpão - 15,61%



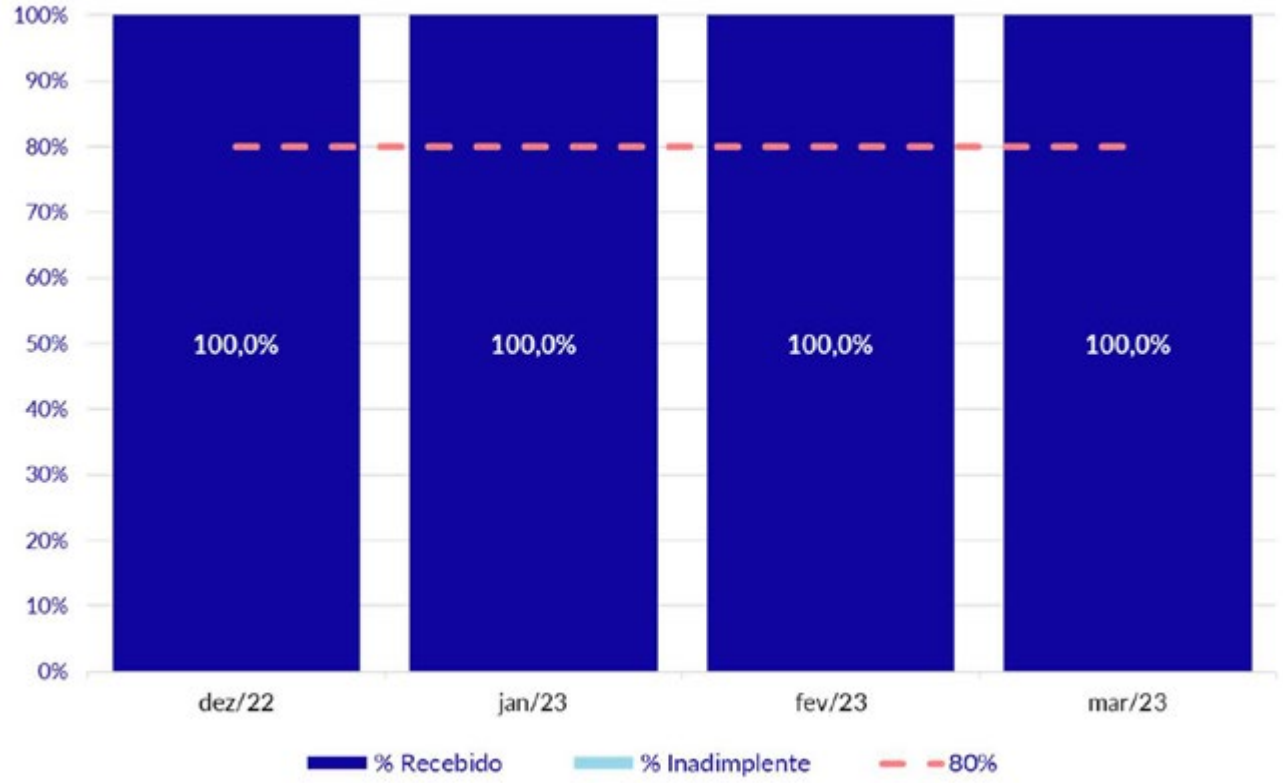
- Home Equity - 90,42%
- Financiamento - 9,57%



- Goiás - 33,81%
- Maranhão - 26,45%
- Mato Grosso - 9,69%
- São Paulo - 8,85%
- Minas Gerais - 7,4%
- Rio de Janeiro - 7,11%
- Paraná - 2,89%
- Rio Grande do Norte - 2,02%
- Pernambuco - 0,9%
- Santa Catarina - 0,51%
- Sergipe - 0,33%

*** As informações dos gráfico estão considerando o volume de cessão.**

Rastro de Inadimplência da carteira

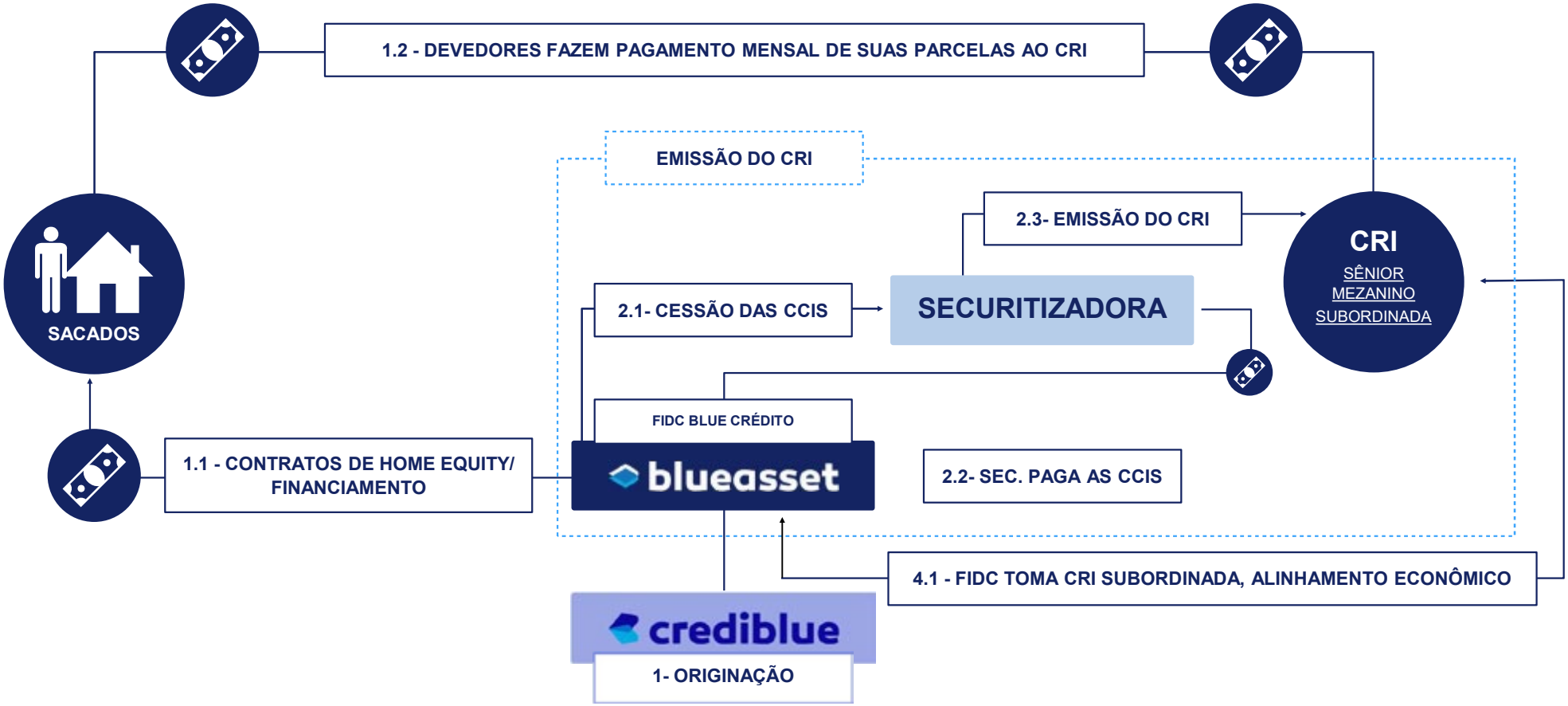


Histórico de Inadimplência FIDC Blue Crédito

Total de Contratos FIDC Blue Crédito 69

Faixas de atraso	Nº de contratos	Saldo em atraso
Até 30 dias	2	R$ 240.219,21
> 30 dias	3	R$ 173.057,41
> 60 dias	2	R$ 80.594,19
> 90 dias	0	R$ 71.839,97
> 120 dias	3	R$ 71.827,40
> 150 dias	0	R$ 64.198,25
> 180 dias	6	R$ 442.607,62
*** Data base: 04/23**	**16**	**R$ 1.144.344,05**

Fluxograma da Operação



Critérios de Elegibilidade

Os Créditos Imobiliários são oriundos de contratos de compra e venda de imóveis de natureza residencial (desenvolvidos na modalidade de incorporação, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, ou na modalidade de loteamento, nos termos da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979), ou comercial (galpões, salas comerciais, etc), e/ou; contratos de empréstimos, com garantia real imobiliária de imóveis residenciais ou comercial, não havendo qualquer restrição ou impedimento nesse sentido;

(ii) Os Créditos Imobiliários são originados de operações True Sale e/ou de operações de cessão de créditos;

(iii) o Loan to Value ("LTV") observou os critérios abaixo, conforme espécie da operação originária, bem como da natureza do crédito:

NATUREZA DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO DO CRI	ESPÉCIE DA OPERAÇÃO
Residencial - Financiamento à Aquisição	Operação True Sale – até 90%, quando SAC e 80% quando Price %
Comercial -Financiamento à Aquisição	Operação True Sale – até 90%, quando SAC e 80% quando Price %
Loteamento - Financiamento à Aquisição	Operação True Sale – até 90%, quando SAC e 80% quando Price
Crédito com Garantia Imobiliária	Operação True Sale – até 60%

(iv) o prazo máximo remanescente dos Créditos Imobiliários tem 126 (cento e vinte e seis) meses.

Estrutura do CRI

CASCATA DE PAGAMENTOS

1. Pagamento das Despesas incorridas e não pagas dos CRI;
2. Pagamento dos juros capitalizados e demais valores em mora referentes aos CRI Sênior;
3. Pagamento dos juros referentes aos CRI Sênior vincendos no respectivo mês do pagamento;
4. Pagamento da amortização do valor nominal atualizado dos CRI Sênior, relativa ao respectivo mês de pagamento;
5. Retenção do Fundo de Reserva, se necessário;
6. Recomposição do Fundo de Reserva, se necessário;
7. Pagamento dos juros capitalizados e demais valores em mora referentes aos CRI Mezanino;
8. Pagamento dos juros referentes aos CRI Mezanino vincendos no respectivo mês do pagamento;
9. Pagamento da amortização do valor nominal atualizado dos CRI Mezanino, relativa ao respectivo mês de pagamento;
10. Pagamento dos juros capitalizados e demais valores em mora referentes aos CRI Júnior;
11. Pagamento dos juros referentes aos CRI Júnior vincendos no respectivo mês do pagamento;
12. Pagamento da amortização do valor nominal atualizado dos CRI Júnior, relativa ao respectivo mês de pagamento;
13. Pagamento aos CRI Sênior, dos CRI Mezanino e CRI Júnior de eventual Amortização Extraordinária, respeitada a proporção entre as séries; e
14. Pagamento do Prêmio de Subordinação.

Estrutura do CRI

SUBORDINAÇÃO

- CRI Sênior: 70% (setenta por cento) do montante total
- CRI Mezanino: 10% (dez por cento) do montante total
- CRI Júnior: 20% (vinte por cento) do montante total

ÍNDICE DE COBERTURA

Índice de Cobertura =

(Saldo Devedor dos Créditos Imobiliários Adimplentes + Caixa) / Saldo Devedor dos CRI Sr

- Saldo Devedor dos Créditos Imobiliários Adimplentes* = Saldo devedor dos créditos lastro do presente termo, sendo este saldo o valor devido pelo cliente, desde que possuam a parcela de maior atraso abaixo de 120 dias;
- Caixa = recursos existentes na Conta da Emissão + Fundo de Reserva;
- Saldo devedor dos CRI Sr = Saldo do Valor Nominal atualizado acrescido dos juros devidos dos CRI Sênior.

DESENQUADRAMENTO DO ÍNDICE DE COBERTURA

Em caso de Índice de Cobertura ser inferior a

(a) 1,05, deverão ser suspensos imediatamente (i) todos os pagamentos da Série Júnior, inclusive: pagamentos de juros, correção monetária, amortização ordinária, amortização extraordinária e prêmio de subordinação e (ii) os pagamentos de amortização extraordinária da Mezanino, como no caso da liquidação antecipada de créditos, excesso de recursos na conta do patrimônio separado ou venda de imóveis, entre outros;

(b) 0,95 deverão ser suspensos imediatamente (i) todos os pagamentos da Série Júnior e (ii) todos os pagamentos da Série Mezanino, inclusive os pagamentos de juros, correção monetária, amortização ordinária, amortização extraordinária e prêmio de subordinação, como no caso da liquidação antecipada de créditos, excesso de recursos no Fundo de Reserva ou venda de imóveis, entre outros

PROSPECTO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DAS 1ª (PRIMEIRA), 2ª (SEGUNDA) E 3ª (TERCEIRA) SÉRIES DA 28ª (VIGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, DA

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

lastreados em créditos imobiliários cedidos pelo

FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

LUZ CAPITAL MARKETS