

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 30ª SÉRIE  
DA 1ª EMISSÃO DA**



**TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**

Sociedade Anônima Aberta

CNPJ nº 26.609.050/0001-64

## ÍNDICE

<b>I - PARTES</b> .....	<b>3</b>
<b>II - CLÁUSULAS</b> .....	<b>3</b>
CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES .....	3
CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS .....	12
CLÁUSULA TERCEIRA - CARACTERÍSTICAS DOS CRI .....	13
CLÁUSULA QUARTA - FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI .....	18
CLÁUSULA QUINTA - GARANTIAS .....	19
CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI .....	23
CLÁUSULA SÉTIMA - REGIME FIDUCIÁRIO .....	27
CLÁUSULA OITAVA - TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....	28
CLÁUSULA NONA - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....	29
CLÁUSULA DEZ - RISCOS .....	33
CLÁUSULA ONZE - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO .....	38
CLÁUSULA DOZE - DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA .....	39
CLÁUSULA TREZE - AGENTE FIDUCIÁRIO .....	41
CLÁUSULA QUATORZE - ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DOS CRI .....	46
CLÁUSULA QUINZE - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES .....	49
CLÁUSULA DEZESSEIS - PUBLICIDADE .....	52
CLÁUSULA DEZESSETE - REGISTRO DESTES TERMOS DE SECURITIZAÇÃO .....	52
CLÁUSULA DEZOITO - COMUNICAÇÕES .....	52
CLÁUSULA DEZENOVE - DISPOSIÇÕES GERAIS .....	53
CLÁUSULA VINTE - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO .....	54
ANEXO I TABELA DE AMORTIZAÇÃO E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI .....	56
ANEXO II IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS .....	62
ANEXO III DECLARAÇÃO DA EMISSORA PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/04 .....	63
ANEXO IV DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/04 .....	64
ANEXO V DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/04 .....	66
ANEXO VI DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DAS CCI NOS TERMOS DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 23 DA LEI Nº 10.931/04 .....	67
ANEXO VII OUTRAS EMISSÕES COM A ATUAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO .....	68
ANEXO VIII MINUTA ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO .....	70

*Handwritten signature and initials*

## TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Pelo presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários* ("Termo de Securitização") e na melhor forma de direito, as partes:

### I - PARTES

**TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Conselheiro Crispiniano, nº 105, conjunto 43, sala 5, República, CEP 01037-001, inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Emissora"); e

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma do seu Contrato Social ("Agente Fiduciário").

(a Emissora e o Agente Fiduciário adiante denominados em conjunto como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte").

Resolvem as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente Termo de Securitização para vincular os Créditos Imobiliários (conforme definidos na Cláusula 1.1 abaixo) aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 30ª Série da 1ª Emissão da Travessia Securitizadora S.A., de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, bem como das demais legislações aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

### II - CLÁUSULAS

#### CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

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

"Agência de Rating":

É a AUSTIN RATING SERVIÇOS FINANCEIROS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, nº 110, conjunto 73, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.803.488/0001-09, agência responsável pela elaboração da classificação de risco dos CRI, bem como suas atualizações posteriores;



<u>“Agente Fiduciário” e “Instituição Custodiante”:</u>	É a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
<u>“Auditor Independente”:</u>	Auditor independente a ser contratado pela Emissora para realização da auditoria do Patrimônio Separado, nos termos da Instrução CVM nº 600/18;
<u>“ANBIMA”:</u>	É a Associação Brasileira das Entidades do Mercado Financeiro e de Capitais;
<u>“Assembleia Geral dos Titulares dos CRI”:</u>	A Assembleia Geral de Titulares dos CRI, convocada e instalada nos termos da Cláusula Quatorze deste Termo de Securitização;
<u>“B3”:</u>	É a B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira;
<u>“Banco Liquidante”:</u>	Banco Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI;
<u>“Boletim de Subscrição”:</u>	São os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta Restrita;
<u>“CCI”:</u>	As 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário fracionárias, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, representativas, em conjunto, da totalidade dos Créditos Imobiliários, emitidas pela Emissora nos termos da Lei nº 10.931/04 e da Escritura de Emissão de CCI;
<u>“Cedente”:</u>	É a PPP HABITACIONAL SP LOTE 1 S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 302, conjunto 64-A, Vila Olímpia, CEP 04551-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.876.833/0001-90;

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

- “Contrato de PPP”:** Significa o Contrato de Parceria Público-Privada SH nº 001/2015, celebrado entre a Cedente, o Devedor, a Companhia Paulista de Parcerias - CPP, na qualidade de interveniente fiadora e a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU, na qualidade de interveniente, em 23 de março de 2015, tendo por objeto, entre outros, a concessão administrativa para a implantação de habitações de interesse social e de habitações de mercado popular na região central da Cidade de São Paulo;
- “Conta Centralizadora”:** É a conta corrente nº 30.877-6, Agência nº 8499, Itaú-Unibanco nº 341, de titularidade da Emissora;
- “Conta Vinculada Mãe”:** É a conta corrente nº 1860-0, na agência nº 4992, mantida junto à Caixa Econômica Federal, de titularidade da Cedente, na qual transitarão os recursos provenientes da totalidade das contraprestações mensais, devidas pelo Devedor no âmbito do Contrato de PPP;
- “Contrato de Administração de Contas”:** É o *Instrumento Particular de Constituição e Administração de Conta Vinculada, Custódia de Recursos Financeiros e Outras Avenças* celebrado entre a Cedente e a Caixa Econômica Federal em 18 de outubro de 2018, por meio do qual a Caixa Econômica Federal se obrigou a abrir e administrar a Conta Vinculada Mãe, à qual, em sistema de cascata, vinculam-se outras contas bancárias de movimentação restrita, abertas e administradas pela própria Caixa Econômica Federal, correspondentes a cada um dos Empreendimentos e, subsequentemente e correspondentemente, a cada uma das parcelas da contraprestação pecuniária devida pelo Devedor à Cedente;
- “Contrato de Cessão”:** É o *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças* celebrado entre a Cedente, a Emissora e a Fiadora em 16 de dezembro de 2019, por meio do qual a Cedente cedeu à Emissora os Créditos Imobiliários, bem como cedeu fiduciariamente em favor da Emissora as Garantias;
- “Contrato de Distribuição”:** É o *Instrumento Particular de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Distribuição da 30ª*

*Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A.*, celebrado entre a Emissora e o Coordenador Líder, em 16 de dezembro de 2019, por meio do qual o Coordenador Líder foi contratado para realizar a distribuição dos CRI;

“Contrato de Penhor de Cotas”: É o *Contrato de Penhor e Outras Avenças* celebrado entre o Devedor, a Companhia Paulista de Parcerias - CPP e a Cedente, tendo como interveniente anuente o Banco do Brasil S.A., na qualidade de agente de garantia, em 20 de agosto de 2015, por meio do qual a Garantia CPP foi constituída;

“Contrato de Penhor de Direitos Creditórios”: É o *Contrato de Penhor de Direitos Creditórios, Administração de Contas de Não Livre Movimentação e Outras Avenças* celebrado entre a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU, a Cedente e a Caixa Econômica Federal, na qualidade de agente de garantia, tendo como interveniente anuente o Devedor, em 6 de novembro de 2015, por meio do qual a Garantia CDHU foi constituída;

“Coordenador Líder”: É o BANCO MERCANTIL DE INVESTIMENTOS S.A., sociedade com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerias, na Rua Rio de Janeiro, nº 654, 9º andar, Centro, CEP 30160-912, inscrita no CNPJ sob o nº 34.169.557/0001-72;

“Créditos Imobiliários”: Os créditos imobiliários correspondentes a parcelas fixas de remuneração integrantes da contraprestação pecuniária devidas pelo Devedor no âmbito do Contrato de PPP, pagas mensalmente pelo Devedor, relativamente às unidades habitacionais e obras não residenciais associadas a tais unidades habitacionais entregues pela Cedente e aceitas pelo Devedor, que compõem os Empreendimentos, conforme descritos neste Termo de Securitização, parcelas essas que correspondem ao somatório do fluxo de pagamentos reproduzido no Anexo I do Contrato de Cessão;

“CRI em Circulação”: Para fins de quórum, são todos os CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora, a Cedente e o Devedor eventualmente possuírem em tesouraria, ou que sejam de titularidade de suas respectivas empresas ligadas, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus

✱ / DSP

diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses;

- “CRI”:** São os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 30ª Série da 1ª Emissão da Emissora;
- “CVM”:** É a Comissão de Valores Mobiliários;
- “Data de Aniversário”:** Conforme disposto no Anexo I ao presente Termo de Securitização;
- “Data de Emissão”:** É o dia 16 de dezembro de 2019;
- “Devedor”:** É o Estado São Paulo;
- “Dia Útil” ou “Dias Úteis”:** Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional, na República Federativa do Brasil;
- “Documentos da Operação”:** Quando mencionados em conjunto: (i) o Contrato de PPP; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) os instrumentos que formalizam as Garantias; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) este Termo de Securitização; (vii) os boletins de subscrição dos CRI; e (viii) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a presente operação e que venham a ser celebrados;
- “Emissão”:** É a emissão da 30ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora;
- “Emissora”:** É a TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
- “Empreendimentos”:** São os seguintes empreendimentos imobiliários de destinação residencial: (i) “Condomínio Residencial São Caetano”, desenvolvido pela Cedente sobre o imóvel objeto da matrícula nº 89.351 do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua São Caetano, nº 629, Centro (“Empreendimento São Caetano”); e (ii) “Residencial Alameda Gleite”, desenvolvido pela Cedente sobre o imóvel objeto da matrícula nº 119.892 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Gleite, nº 783, Centro (“Empreendimento Gleite”);

- “Escritura de Emissão de CCI”:** É o *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*, celebrado em 16 de dezembro de 2019, entre a Emissora e a Instituição Custodiante, por meio do qual as CCI foram emitidas;
- “Escriturador”:** É o Banco ITAU CORRETORA DE VALORES S.A., responsável pela escrituração dos CRI;
- “Fiadora”:** CANOPUS HOLDING S.A., sociedade anônima, com sua sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Maria Luiza Santiago nº 200, sala 2.402-B, bairro Santa Lúcia, CEP 30360-740, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 97.552.976/0001-09;
- “Fiança”:** Significa a garantia fidejussória prestada pela Fiadora, como principal pagadora e solidariamente responsável, de forma irrevogável e irretroatável, pelo pagamento pontual, quando devido, nos termos do artigo 275 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada e em vigor, de todas as Obrigações Afiançadas, conforme disposto na Cláusula 5.5 do Contrato de Cessão;
- “Fundo de Reserva”:** O fundo de reserva constituído nos termos da Cláusula 2.4 do Contrato de Cessão;
- “Garantia CPP”:** fiança, em caráter irrevogável e irretroatável, prestada pela Companhia Paulista de Parcerias - CPP, nos termos do item 25.2. do Contrato de PPP, na condição de fiadora solidariamente responsável pelo fiel cumprimento da obrigação imputável ao Devedor, no que se refere, exclusivamente, ao pagamento do valor correspondente a 6 (seis) prestações mensais da contraprestação pecuniária referente a Parcela C dos Empreendimentos, com renúncia expressa ao benefício previsto no artigo 827 do Código Civil, fiança esta assegurada mediante penhor, instituído nos termos do artigo 1.361 do Código Civil, sobre cotas do BB CPP Projetos Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Longo Prazo, inscrito no CNPJ sob o nº 17.116.243/0001-92 (“Fundo”), do qual a CPP é cotista exclusiva, em valor consistente, no tempo, com o montante exigível da contraprestação pecuniária e sob os mesmos limites da obrigação



solidária, constituída por meio do Contrato de Penhor de Cotas;

**“Garantia CDHU”:**

em caráter facultativo e oneroso, a complementação da Garantia CPP mediante garantia subsidiária ou complementar prestada pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU correspondente ao penhor, nos termos do artigo 1.431 e seguintes do Código Civil, incidente sobre parcela da receita operacional da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU, proveniente de direitos creditórios livres e desembaraçados, emergentes dos contratos de comercialização de suas unidades habitacionais, incidente sobre fluxo financeiro segregado em conta de movimentação restrita, observado mensalmente, o valor equivalente a 1 (uma) contraprestação pecuniária referente a Parcela C dos Empreendimentos, na hipótese de ocorrência de evento de inadimplemento, desde que esgotada a Garantia CPP, constituída por meio do Contrato de Penhor de Direitos Creditórios;

**“Garantias”:**

A Garantia CPP, a Fiança, a Garantia CDHU e o Fundo de Reserva, quando mencionados em conjunto;

**“Instrução CVM nº 400/03”:**

É a instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;

**“Instrução CVM nº 476/09”:**

É a instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;

**“Instrução CVM nº 539/13”:**

É a instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada;

**“Instrução CVM nº 583/16”:**

É a instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada;

**“Instrução CVM nº 600/18”:**

É a Instrução da CVM 600, de 1º de agosto de 2018;

**“IPCA/IBGE”:**

É o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

**“Lei das Sociedades por Ações”:**

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

Handwritten signature and initials in the right margin of the page.

“ <u>Lei nº 4.591/64</u> ”:	A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 6.385/76</u> ”:	A Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 9.514/97</u> ”:	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 10.931/04</u> ”:	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
“ <u>Medida Provisória nº 2.158-35/01</u> ”:	É a Medida Provisória nº 2.158, de 24 de agosto de 2001, que altera a legislação das Contribuições para a Seguridade Social - COFINS, para os Programas de Integralização Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público - PIS/PASEP e do Imposto sobre a Renda, e dá outras providências;
“ <u>Multa Indenizatória</u> ”:	Corresponde à multa compensatória, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, a ser paga pela Cedente em favor da Emissora, nos valores e procedimentos previstos na Cláusula 6.3 do Contrato de Cessão e, caso o direito à Recompra Compulsória, de que é titular a Emissora, não possa ser exercido;
“ <u>Obrigações Afiançadas</u> ”:	Significa a obrigação, decorrente da Fiança, (i) do pagamento da remuneração à CDHU, em bases anuais, do valor necessário para manutenção da Garantia CDHU, nos termos do item 25.14 do Contrato de PPP e nos termos do item 7.2. do Contrato de Penhor de Direitos Creditórios; e (ii) da complementação dos Créditos Imobiliários, exclusivamente nos casos em que houver compensação de multas, despesas, encargos devidos na forma do Contrato de PPP, incluindo, mas não se limitando àqueles previstos nos itens 26.5. e 31.2.5. e subitens do Contrato de PPP, até que seja alcançado o valor original dos Créditos Imobiliários, como se não houvesse tal compensação;
“ <u>Obrigações Garantidas</u> ”:	Significa as obrigações de pagamento principais e acessórias, presentes ou futuras, relativas aos Créditos Imobiliários, seja no seu vencimento original ou antecipado;

Handwritten signature and initials in the right margin, including a large signature and the initials 'DPP' written vertically.

- “Oferta Restrita”**: Corresponde à oferta dos CRI no mercado de capitais brasileiro, nos termos da Instrução CVM nº 476/09;
- “Parcelas C”**: As parcelas fixas de remuneração integrantes da contraprestação pecuniária devida no âmbito do Contrato de PPP, pagas mensalmente pelo Devedor, relativamente às obras não residenciais associadas às unidades habitacionais entregues pela Cedente, calculadas na forma do item 7.3. do Contrato de PPP;
- “Preço de Cessão”**: Corresponde ao preço que a Emissora pagará à Cedente pela aquisição dos Créditos Imobiliários, na forma prevista na Cláusula 2.2 do Contrato de Cessão;
- “Patrimônio Separado”**: É o patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI e pelas Garantias, nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514/97;
- “Recompra Compulsória”**: Corresponde à obrigação da Cedente em recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários, conforme procedimentos e valores previstos na Cláusula 6.1 e seguintes do Contrato de Cessão, quando da ocorrência de eventos de Recompra Compulsória;
- “Recompra Facultativa”**: Corresponde à faculdade da Cedente de recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários, conforme procedimentos e valores previstos na Cláusula 6.2 e seguintes do Contrato de Cessão;
- “Regime Fiduciário”**: É o regime fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários e Garantias por meio deste Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, incluindo a Conta Centralizadora, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, até o pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados;
- “Termo de Securitização”**: Corresponde a este Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 30ª Série da 1ª Emissão da Emissora;

**“Titulares dos CRI”:**

São investidores que venham a subscrever ou adquirir os CRI;

**“Unidades”:**

As 126 (cento e vinte e seis) unidades habitacionais que compõem o Empreendimento São Caetano e as 91 (noventa e uma) unidades habitacionais que compõem o Empreendimento Glete, em conjunto, as quais foram devidamente aceitas pelo Devedor, conforme termos de recebimento de obra datados, respectivamente de 22 de dezembro de 2016 e 31 de outubro de 2017; e

**“Valor de Recompra”:**

O montante calculado de acordo com o fluxo futuro (parcelas vincendas) dos Créditos Imobiliários previstos no Anexo I do Contrato de Cessão, atualizado pelo IPCA/IBGE, nos termos do Contrato de PPP, trazido a valor presente pela taxa de 6% (seis por cento) ao ano para o fluxo relativo à Parcela C, somado a eventuais parcelas vencidas e não pagas dos Créditos Imobiliários e suas multas e encargos, bem como as despesas da operação incorridas e não pagas, desde que de responsabilidade da Cedente.

1.1.1. Além disso, (i) os cabeçalhos e títulos deste Termo de Securitização servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (ii) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula Primeira aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (vi) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo de Securitização, referências a cláusulas, itens ou anexos aplicam-se a cláusulas, itens e anexos deste Termo de Securitização; e (vii) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados.

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

2.1. **Objeto:** Por meio deste Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI objeto desta Emissão, cujas características são descritas na Cláusula Terceira abaixo.

2.2. **Autorização:** A Emissão foi autorizada pela Reunião da Diretoria da Emissora, realizada em 13 de

dezembro de 2019.

2.3. Origem dos Créditos Imobiliários: As CCI, representativas, em conjunto, da totalidade dos Créditos Imobiliários, foram emitidas pela Emissora sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, nos termos da Lei nº 10.931/04 e da Escritura de Emissão de CCI.

2.3.1. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

2.3.2. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04, por meio da declaração que constitui o Anexo VI a este Termo de Securitização.

2.4. Vinculação: A Emissora declara que, por meio deste Termo de Securitização, foram vinculados a esta Emissão os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, de sua titularidade, com valor total de R\$ 70.272.357,12 (setenta milhões, duzentos e setenta e dois mil, trezentos e cinquenta e sete reais e doze centavos), na Data de Emissão.

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

2.6. Preço de Cessão: Pela cessão dos Créditos Imobiliários, a Emissora pagará à Cedente o Preço de Cessão, no valor, prazo e termos previstos no Contrato de Cessão.

2.7. Sobejo: Se, após o pagamento de cada parcela mensal dos CRI (valor de principal e juros), sobejarem Créditos Imobiliários, tais créditos devem ser restituídos pela Emissora à Cedente no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento pela Emissora. A restituição, pela Emissora à Cedente, dos valores em excesso, será feito em qualquer das Contas Autorizadas Cedente, acrescidos de eventuais rendimentos decorrentes das aplicações financeiras, se houver, líquidos de impostos.

### CLÁUSULA TERCEIRA - CARACTERÍSTICAS DOS CRI

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

- (i) Emissão: 1ª;
- (ii) Série: 30ª;
- (iii) Data de Emissão: 16 de dezembro de 2019;
- (iv) Quantidade de CRI: 45.453 (quarenta e cinco mil, quatrocentos e cinquenta e três);
- (v) Valor Total da Série: R\$ 45.453.000,00 (quarenta e cinco milhões, quatrocentos e cinquenta e três

mil reais), na Data de Emissão;

- (vi) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão;
- (vii) Prazo da Emissão: 5.874 (cinco mil, oitocentos e setenta e quatro) dias contados da Data de Emissão;
- (viii) Atualização Monetária: anual, pela variação do IPCA/IBGE, conforme previsto na Cláusula 3.5 deste Termo de Securitização;
- (ix) Juros Remuneratórios: 6% (seis por cento) ao ano;
- (x) Periodicidade de Pagamento de Amortização: mensal, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de fevereiro de 2020, conforme tabela constante do Anexo I deste Termo de Securitização;
- (xi) Periodicidade de Pagamento de Juros: mensal, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de fevereiro de 2020, conforme tabela de constante do Anexo I deste Termo de Securitização;
- (xii) Incorporação de Juros: em 15 de janeiro de 2020;
- (xiii) Regime Fiduciário: Sim;
- (xiv) Sistema de Registro, Custódia Eletrônica, Distribuição e Liquidação Financeira: B3;
- (xv) Local de Emissão: Cidade e Estado de São Paulo;
- (xvi) Data de Vencimento Final: 15 de janeiro de 2036;
- (xvii) ISIN: BRTSSACRI0C7;
- (xviii) Taxa de Amortização: fixa, de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I do Termo de Securitização;
- (xix) Garantia flutuante: Não; e
- (xx) Garantias: Garantia CDHU, Garantia CPP e Fundo de Reserva.

3.2. Distribuição e Negociação: Os CRI desta Emissão serão depositados para distribuição no mercado primário e, para negociação no mercado secundário, na B3.

3.3. Forma: Os CRI serão emitidos na forma escritural. Neste sentido, para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato da conta de depósito aberta em nome de cada titular e emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados na B3. Adicionalmente, será admitido como comprovante de titularidade extrato expedido pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3.

3.4. Impontualidade no Pagamento: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, desde que os Créditos Imobiliários tenham sido pagos e desde que a impontualidade não seja decorrente de algum fator exógeno que fuja ao controle da Emissora, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, devidamente atualizados e acrescidos da respectiva remuneração, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, sendo certo que se os Créditos Imobiliários não forem recebidos pela Emissora em tempo hábil para realização do pagamento aos investidores, a multa e os juros previstos nessa cláusula não terão efeito.

3.5. Atualização Monetária: O valor nominal unitário dos CRI ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação do IPCA/IBGE, anualmente todo dia 15 de fevereiro de cada ano ou no Dia Útil subsequente, da seguinte forma:

$$VNa = VN \times C, \text{ onde:}$$

VNa = Valor nominal unitário atualizado. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN = Valor nominal unitário na Data de Emissão ou o saldo do valor nominal unitário dos CRI, após a última amortização, pagamento ou incorporação de juros, o que ocorrer por último. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$C = \left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)$$

$NI_k$  = Valor do número índice do IPCA/IBGE do 3º (terceiro) mês anterior ao mês de atualização (por exemplo, se a data de atualização for no mês de fevereiro, utilizar-se-á o número índice referente ao mês de novembro);

$NI_{k-1}$  = Valor do número índice do IPCA/IBGE do 3º (terceiro) mês anterior à última data de atualização;

Para a primeira atualização monetária, que ocorrerá em 15 de fevereiro de 2020, será considerado a variação do número índice do IPCA/IBGE de novembro de 2019 sobre o número índice do IPCA/IBGE de novembro de 2018.

3.5.1. No caso de indisponibilidade temporária do IPCA/IBGE, será utilizado, em sua substituição, o último IPCA/IBGE divulgado oficialmente até a data do cálculo, calculado *pro rata temporis* por dias corridos, não cabendo, porém, quando da divulgação do IPCA/IBGE devido, quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte da Emissora quanto pelos Titulares dos CRI.

3.5.2. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA/IBGE por 30 (trinta) Dias Úteis, contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ou no caso de impossibilidade de aplicação do

IPCA/IBGE aos CRI, por proibição legal ou judicial, será utilizado seu substituto legal ou, na sua falta, o mesmo índice que vier a ser estabelecido no Contrato de PPP.

3.6. Cálculo dos Juros Remuneratórios: Os juros serão calculados da seguinte forma:

$$J = VNa \times (\text{Fator de Juros} - 1), \text{ onde:}$$

J = Valor unitário dos juros acumulados na data de cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Conforme definido na Cláusula acima.

Fator de Juros = Fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir.

$$\text{Fator de Juros} = \left\{ \left[ (i + 1)^{\frac{30 \cdot dcp}{dct}} \right] \right\}, \text{ onde:}$$

i = 6% (seis por cento);

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Integralização ou Data de Aniversário anterior, conforme o caso, e a data de cálculo.

dct = Número de dias corridos existentes entre a Data de Aniversário anterior e a próxima Data de Aniversário, ou 30 (trinta) dias corridos para o primeiro período de capitalização.

3.6.1. Para os fins desta Cláusula, considera-se como "Data de Aniversário" as datas previstas no Anexo I deste Termo de Securitização.

3.6.2. Os Juros Remuneratórios serão pagos em parcelas mensais, sendo o primeiro pagamento em 15 de fevereiro de 2020 e o último na Data de Vencimento dos CRI ou, ainda, na data de pagamento decorrente de declaração de vencimento antecipado dos CRI.

3.7. Cálculo da Amortização: O cálculo da amortização será realizado com base na seguinte fórmula:

$$AMi = \left[ VNa \times \left( \frac{r_{ai}}{100} \right) \right], \text{ onde:}$$

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



VNa = conforme definido acima.

Tai = i-ésima taxa de amortização, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com as tabelas constantes do Anexo I deste Termo de Securitização.

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

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

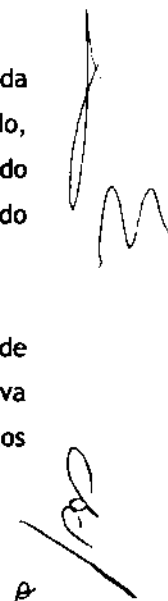
3.9.1. Sempre que necessário, os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI devidas no mês em questão serão prorrogados, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, pelo número de dias necessários para assegurar que entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI sempre decorra até 2 (dois) Dias Úteis, com exceção da data de vencimento final dos CRI.

3.10. Prioridade de Pagamentos: Os CRI deverão obedecer à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, livres de resgates antecipados e amortizações extraordinárias, após o cumprimento do item anterior:

- (i) despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a data da amortização mensal;
- (ii) encargos moratórios eventualmente incorridos, conforme Cláusula 3.4 acima;
- (iii) Juros Remuneratórios dos CRI; e
- (iv) amortização do valor nominal atualizado dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização.

3.10.1. Os pagamentos relativos às despesas do Patrimônio Separado não previstas no fluxo da operação serão realizados pela Emissora, com recursos decorrentes do Patrimônio Separado, observada a prioridade de pagamentos mencionada na Cláusula 3.10 acima. O valor das despesas do Patrimônio Separado deduzido na forma estabelecida nesta Cláusula não será capitalizado ao saldo devedor dos CRI para pagamento em períodos posteriores.

3.10.2. Os CRI não serão considerados, em nenhuma hipótese, inadimplidos quando amortizados de acordo com a tabela de amortização vigente para esses CRI à época, acrescidos da respectiva atualização monetária e remuneração, e/ou pela aplicação da prioridade de pagamentos



mencionada acima.

3.11. Subscrição e Integralização dos CRI: Os CRI serão subscritos e integralizados na forma prevista abaixo. O preço de integralização será correspondente ao Valor Nominal Unitário na Data de Emissão, acrescido da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata die* desde a Data da primeira integralização até a data de sua efetiva integralização, e reduzido de eventuais amortizações que possam vir a ocorrer durante esse período ("Preço de Integralização").

3.11.1. A integralização dos CRI será realizada pelo Preço de Integralização, em moeda corrente nacional, à vista, conforme previsto neste Termo de Securitização, sendo admitido, a critério da Emissora, ágio ou deságio no momento da integralização, sendo conferido tratamento igualitário a todos os investidores.

3.11.2. A integralização dos CRI será realizada via B3, segundo procedimentos de liquidação estabelecidos pelo próprio ambiente.

3.12. Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula Sétima abaixo.

#### **CLÁUSULA QUARTA - FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI**

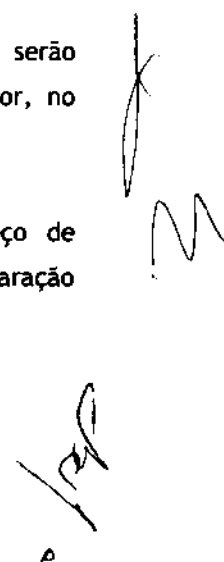
4.1. Distribuição: A Emissão é realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476/09 e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09. Não obstante, a Oferta Restrita será registrada perante a ANBIMA, para fins de composição de base de dados, nos termos do parágrafo único do artigo 4º e do artigo 12 do Código ANBIMA e das normas estabelecidas na Diretriz anexa à Deliberação nº 5, de 30 de julho de 2015, expedida pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA.

4.1.1. A Emissão é destinada apenas a investidores profissionais, nos termos da Instrução CVM nº 539/13 e da Instrução CVM nº 476/09.

4.1.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476/09, os CRI desta Emissão serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) investidores e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) investidores.

4.1.3. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos investidores, pelo Preço de Integralização, devendo os investidores por ocasião da subscrição fornecer, por escrito, declaração nos moldes constantes do Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que:

(i) a oferta dos CRI não foi registrada na CVM; e



(ii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09.

4.1.4. Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476/09, o início da oferta será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores, nos termos do Contrato de Distribuição.

4.1.5. A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, ou a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro, nos termos do Contrato de Distribuição.

4.1.6. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09, o encerramento da oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores, exceto se outra forma vier a ser definida pela CVM, e conter as informações indicadas no anexo I da Instrução CVM nº 476/09.

4.1.7. Caso a oferta pública dos CRI não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação de encerramento prevista na Cláusula acima com os dados disponíveis à época, complementando-a semestralmente, até o seu encerramento. A subscrição ou aquisição dos CRI deve ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contado da data de início da Oferta Restrita, nos termos do artigo 8º-A da Instrução CVM nº 476/09.

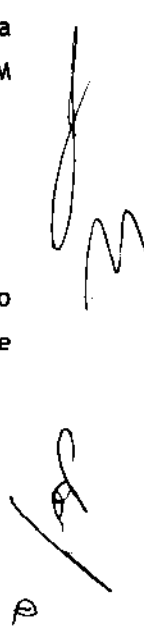
4.1.8. Os CRI desta Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de cada subscrição ou aquisição dos CRI pelos investidores.

4.1.9. Observadas as restrições de negociação acima, os CRI desta Emissão somente poderão ser negociados entre investidores profissionais, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM, nos termos do caput do artigo 21 da Lei nº 6.385/76 e da Instrução CVM nº 400/03 e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

#### CLÁUSULA QUINTA - GARANTIAS

5.1. Garantias: Nos termos da Cláusula Vigésima Quinta do Contrato de PPP, em garantia do adimplemento da contraprestação pecuniária devida mensalmente pelo Devedor na forma do Contrato de PPP, o Devedor se obrigou a prestar as seguintes garantias:

(i) Garantia CPP, constituída por meio do Contrato de PPP e do Contrato de Penhor de Cotas; e



- (ii) em caráter facultativo e oneroso, a Garantia CDHU, constituída por meio do Contrato de Penhor de Direitos Creditórios.

5.2. Cessão das Garantias: Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a Cedente cedeu e transferiu à Emissora, na forma da Cláusula 5.2 do Contrato de Cessão, em caráter de garantia, irrevogável e irretroatável, livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou restrições, uma fração dos direitos emergentes do Contrato de Penhor de Cotas e do Contrato de Penhor de Direitos Creditórios relativa à garantia de adimplemento da contraprestação pecuniária referente a Parcela C dos Empreendimentos, nos limites do Valor Total da Garantia, conforme abaixo definido, nos termos dos artigos 1.361 a 1.368-A do Código Civil, do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965 e demais dispositivos aplicáveis.

5.2.1. O exercício, pela Emissora, dos direitos cedidos, estará condicionado ao inadimplemento, ou enquanto ele perdurar, da obrigação de pagamento dos Créditos Imobiliários pelo Devedor, nos termos do Contrato de PPP, do Contrato de Penhor de Cotas e do Contrato de Penhor de Direitos Creditórios, e sempre nos limites recorrentes do Valor Mensal da Garantia.

5.3. Valor das Garantias: Sem prejuízo das atualizações aplicáveis, as garantias cedidas garantem o valor, nesta data, de R\$ 70.272.357,12 (setenta milhões, duzentos e setenta e dois mil, trezentos e cinquenta e sete reais e doze centavos) ("Valor Total da Garantia") limitado ao valor certo, fixo e, nesta data, determinado de R\$ 366.001,86 (trezentos e sessenta e seis mil, um real e oitenta e seis centavos) ao mês da contraprestação pecuniária referente a parte das Parcelas A e C dos Empreendimentos, monetariamente reajustado pelo mesmo critério e períodos previstos para o pagamento de amortização e juros nos termos deste Termo de Securitização ("Valor Mensal da Garantia") os quais são consistentes, respectivamente, com (i) o valor nominal dos Créditos Imobiliários cedidos, que representam o somatório do fluxo de pagamentos reproduzido no Anexo I do Contrato de Cessão; e (ii) com a prestação mensal de amortização e juros definida nos termos deste Termo de Securitização.

5.3.1. À medida que os Créditos Imobiliários forem pagos pelo Devedor, a Cedente fará jus à redução automática do Valor Total da Garantia, de modo que o Valor Total da Garantia deverá ser equivalente ao saldo devedor atualizado dos Créditos Imobiliários, comprometendo-se as Partes a celebrar o correspondente aditamento a este Termo de Securitização, na forma do Anexo VIII.

5.3.2. A celebração dos aditivos aos Documentos da Operação, conforme aplicável, para fins de redução do Valor Total da Garantia, deverá ocorrer, no mínimo, a cada 6 (seis) meses de pagamentos efetivamente realizados, sendo este prazo, em relação ao primeiro aditivo, contado da data do primeiro pagamento, e os demais, sucessivamente.

5.5. Excussão das Garantias: Na hipótese de inadimplemento, ou enquanto ele perdurar, da obrigação de pagamento dos Créditos Imobiliários pelo Devedor, nos termos do Contrato de PPP, do Contrato de Penhor de Cotas e do Contrato de Penhor de Direitos Creditórios, e sempre nos limites recorrentes do Valor Total da Garantia, a Emissora poderá exercer, diretamente e sem necessidade de intervenção da Cedente, os direitos e prerrogativas atribuídos ou garantidos à Cedente no do Contrato de Penhor de Cotas e no Contrato de Penhor de Direitos Creditórios, incluindo, sem limitação, decorridos 10 (dez) dias da data de pagamento prevista, o direito a excutir a fiança prestada pela CPP, concedendo-lhe, inicialmente, o prazo de 5 (cinco) dias úteis para pagamento espontâneo, conforme modelo de comunicação constante no anexo II ao Contrato de Penhor de Cotas.

5.5.1. Os demais termos e condições para a excussão das Garantias estão previstos no Contrato de PPP, no Contrato de Penhor de Cotas e no Contrato de Penhor de Direitos Creditórios.

5.6. Garantia Adicional: A Fiadora presta, no Contrato de Cessão, a Fiança para figurar como principal pagadora e solidariamente responsável, de forma irrevogável e irretroatável, pelas Obrigações Afiançadas, nos termos abaixo dispostos:

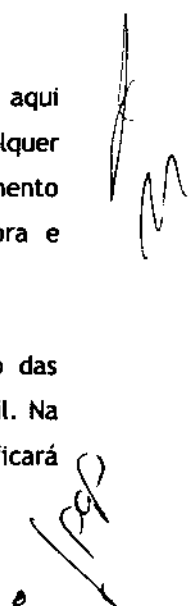
(i) a Fiadora, nos termos do artigo 828, I e II, do Código Civil, renuncia, desde já, aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de desoneração previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 821, 827, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil e 794 do Código de Processo Civil;

(ii) a Fiadora obriga-se a pagar todos os valores que forem exigidos pela Emissora, em até 10 (dez) dias contados a partir de comunicação, por escrito, enviada pela Emissora à Fiadora informando sobre a verificação de uma Obrigação Afiançada;

(iii) os pagamentos descritos acima deverão ser realizados mediante depósito na Conta Centralizadora, em moeda corrente nacional, não poderão ser objeto de compensação ou exceção pela Fiadora e deverão ser feitos sem dedução de quaisquer retenções de tributos, taxas ou contribuições de qualquer natureza incidentes ou que venham a incidir sobre o pagamento de qualquer valor devido, conforme previsto no Contrato de Cessão;

(iv) caso a Fiadora deixe de pagar qualquer valor das Obrigações Afiançadas nos prazos aqui estabelecidos, a Fiadora ficará imediatamente constituída em mora, independentemente de qualquer notificação, judicial ou extrajudicial, incidindo sobre o valor não pago, desde a data do inadimplemento até a data do seu efetivo pagamento, incluindo, mas não limitando, às multas, juros de mora e atualizações, devidos nos termos do Contrato de Cessão;

(v) a Fiadora sub-rogar-se-á no crédito detido pela Emissora contra a Cedente na proporção das Obrigações Afiançadas que tiver honrado, observando sempre o disposto no artigo 350 do Código Civil. Na hipótese de sub-rogação prevista neste item, o exercício do direito de crédito sub-rogado ficará

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

subordinado ao cumprimento integral das Obrigações Garantidas com a satisfação integral do crédito da Emissora, sendo certo que os créditos objeto da sub-rogação serão considerados subordinados para todos os efeitos, inclusive para os fins do artigo 83, inciso (vii), alínea "a" da Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme alterada;

(vi) a Fiança poderá ser excutada e exigida pela Emissora, agindo conforme o disposto no Contrato de Cessão, no limite das Obrigações Afiançadas e quantas vezes forem necessárias até o cumprimento de todas as Obrigações Afiançadas, observado que tal obrigação permanecerá válida e vigente até a data do pagamento integral das Obrigações Afiançadas;

(vii) nenhuma objeção ou oposição da Cedente será admitida ou invocada pela Fiadora com o fim este de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante a Emissora no âmbito do Contrato de Cessão;

(viii) a Fiança entrará em vigor na data do Contrato de Cessão, permanecendo válida e vigente em todos os seus termos até a data do pagamento integral das Obrigações Afiançadas; e

(ix) fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pela Emissora, dos prazos para execução da Fiança não ensejará, sob hipótese nenhuma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui prevista.

5.7. Fundo de Reserva: Adicionalmente às Garantias, nos termos da Cláusula 2.4 do Contrato de Cessão, uma vez ocorrida a integralização dos CRI, será constituído, pela Emissora, um fundo de reserva, em montante equivalente ao valor de 1 (uma) parcela mensal dos CRI subscritos e integralizados, para fazer frente ao valor exclusivamente de 1 (um) pagamento mensal dos Créditos Imobiliários ("Fundo de Reserva"). O montante necessário para a constituição do Fundo de Reserva será suportado pela Cedente, sendo deduzido da Segunda Parcela do Preço de Cessão (conforme definida no Contrato de Cessão).

5.7.1. Os recursos mantidos no Fundo de Reserva serão investidos pela Emissora, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco, liquidez diária e sem risco de índice, de emissão da própria instituição financeira administradora da Conta Centralizadora ("Investimentos Permitidos").

5.7.2. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão o Patrimônio Separado da Emissora, contabilizados sobre o Fundo de Reserva.

5.7.3. Após o pagamento da última parcela de remuneração e amortização dos CRI e cumpridas integralmente as obrigações deles decorrentes, conforme estipulado no Termo de Securitização, a Emissora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contado da data de vencimento final dos CRI, liberar para a Cedente eventual saldo remanescente do Fundo de Reserva, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nos Investimentos Permitidos.

5.7.4. O Fundo de Reserva não será recomposto pela Cedente em nenhuma hipótese.

5.7.5. O Fundo de Reserva deverá ser recomposto pela Emissora com recursos recebidos em razão da excussão das Garantias ou sempre que o Devedor quitar parcelas atrasadas dos Créditos Imobiliários cedidos, devendo essa recomposição ocorrer em até 3 (três) dias úteis após o recebimento de tais recursos.

#### **CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI**

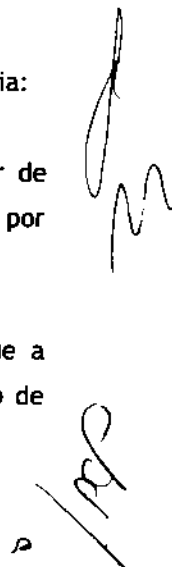
6.1. Amortização Extraordinária Voluntária e Resgate Antecipado Voluntário: A Emissora não poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, realizar a amortização extraordinária e/ou o resgate antecipado dos CRI.

6.2. Amortização Extraordinária Compulsória Parcial ou Resgate Antecipado Total: Os CRI serão amortizados extraordinariamente de forma parcial ou resgatados antecipadamente de forma total, nas hipóteses de antecipação do fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, quais sejam (i) nas hipóteses de Recompra Compulsória ou Recompra Facultativa; ou (ii) de pagamento de Multa Indenizatória.

6.2.1. A Emissora utilizará os valores recebidos nas hipóteses acima para promover a amortização extraordinária parcial ou resgate antecipado total dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora deverá informar aos titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário, o evento que ensejará a amortização extraordinária no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tiver tomado conhecimento de tal evento, por meio de notificação expressa da Cedente nesse sentido. Não obstante, a Emissora valer-se-á previamente de deliberação dos Titulares dos CRI para determinação da Recompra Compulsória ou decretação de evento de Multa Indenizatória em face da Cedente, sendo certo que, neste caso, os Titulares dos CRI eventualmente dissidentes estarão plenamente vinculados à decisão dos demais Titulares dos CRI, caso o quórum de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização seja obedecido. Observado que, na hipótese de não instalação da referida assembleia geral por falta de quórum, ou no caso de instalação e ausência para quórum de deliberação, a Emissora não determinará a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários.

6.3. Recompra Compulsória: Nos termos do Contrato de Cessão, são eventos de Recompra Compulsória:

- (i) resolução do Contrato de PPP, do Contrato de Penhor de Cotas ou do Contrato de Penhor de Direitos Creditórios ou caso a Garantia CPP ou a Garantia CDHU sejam anuladas ou extintas por culpa da Cedente;
- (ii) qualquer alteração, sem a prévia e expressa anuência dos titulares dos CRI, que implique a modificação do objeto, procedimento de excussão das Garantias, valor ou prazo do Contrato de



- Penhor de Cotas ou do Contrato de Penhor de Direitos Creditórios e que afetem o Valor Total da Garantia, exceto se as referidas alterações forem decorrentes de exigências legais e/ou do Devedor, ou, ainda, se decorrentes de exigências formalizadas por qualquer autoridade governamental, independentemente da esfera;
- (iii) ajuizamento de ação judicial que tenha por objeto o Contrato de PPP, questionando os Créditos Imobiliários, desde que seja interrompido o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e desde que a interrupção não seja revertida pela Cedente em até 60 (sessenta) dias corridos a contar do inadimplemento;
  - (iv) alteração das cláusulas do Contrato de PPP, sem a prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRI, que reduza o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários previstos no Anexo I do Contrato de Cessão;
  - (v) alteração, sem a prévia anuência dos titulares dos CRI, e por iniciativa da Cedente, das cláusulas do Contrato de Penhor de Cotas ou do Contrato de Penhor de Direitos Creditórios que importe redução do Valor Total da Garantia ou do Valor Mensal da Garantia, sem prejuízo do disposto na Cláusula 5.3.1 do Contrato de Cessão;
  - (vi) verificação de inveracidade de quaisquer declarações feitas pela Cedente no Contrato de Cessão que afete os Créditos Imobiliários cedidos;
  - (vii) pedido de decretação de falência, não elidido no prazo legal, ou pedido de recuperação judicial ou extrajudicial da Cedente, ou qualquer procedimento similar que venha a ser instituído e não resolvido pela Cedente em prazo não superior a 30 (trinta) dias;
  - (viii) ocorrência de cessão ou transferência, pela Cedente, sem o consentimento da Emissora, de seus direitos e obrigações decorrentes do Contrato de Cessão;
  - (ix) decisão judicial, que não tenha seus efeitos suspensos ou revogados em até 30 (trinta) dias após ter sido proferida, reconhecendo o direito de terceiro titular de ônus, gravame ou encargo constituído sobre os Créditos Imobiliários previamente à sua aquisição pela Emissora;
  - (x) resolução do Contrato de Administração de Contas firmado pela Cedente com a Caixa Econômica Federal, sem que haja substituição por outro contrato, seja com a Caixa Econômica Federal e/ou qualquer outra instituição financeira substancialmente nos mesmos termos do contrato original;
  - (xi) descumprimento, pela Cedente, de qualquer obrigação prevista no Contrato de Cessão na respectiva data em que tal obrigação for devida, não sanado no prazo máximo de 30 (trinta) dias



contados do recebimento de notificação enviada pela Emissora à Cedente nesse sentido.

6.3.1. A Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários não será automática, sendo certo que o pagamento do Valor de Recompra deverá ser realizado em até 30 (trinta) dias contados do recebimento, pela Cedente, da notificação a ser encaminhada pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário, caso esteja administrando o Patrimônio Separado, sobre a deliberação da assembleia geral de Titulares dos CRI aprovando a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, observado que, na hipótese de não instalação da referida assembleia geral por falta de quórum, ou no caso de instalação e ausência de quórum para deliberação, a Emissora não declarará a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários.

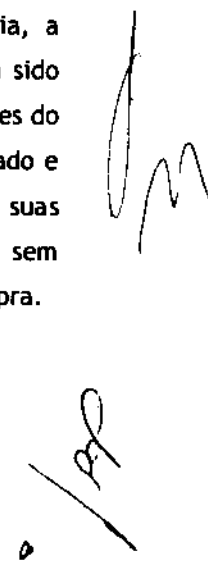
6.3.1.1. A notificação, a ser realizada nos termos da Cláusula 6.3.1 acima, deverá ser realizada pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário, caso esteja administrando o Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) dias úteis contados da realização da Assembleia Geral de Titulares dos CRI acima mencionada.

6.3.2. Os pagamentos recebidos pela Emissora em decorrência da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários deverão ser creditados na Conta Centralizadora e aplicados única e exclusivamente ao pagamento dos CRI que, por sua vez, serão amortizados proporcionalmente, conforme previsto neste Termo de Securitização, bem como para o pagamento das despesas do Patrimônio Separado.

6.3.3. Na ocorrência de um evento de Recompra Compulsória que acione a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, e observado o procedimento estabelecido na Cláusula 6.3.1 acima, a Cedente deverá adquirir compulsoriamente a totalidade dos Créditos Imobiliários e ficará obrigada a pagar à Emissora o montante calculado de acordo com o fluxo futuro (parcelas vincendas) dos Créditos Imobiliários previstos no Anexo I do Contrato de Cessão, atualizado pelo IPCA/IBGE, trazido a valor presente pela taxa de 6% (seis por cento) ao ano para o fluxo relativo à Parcela C, somado a eventuais parcelas vencidas e não pagas dos Créditos Imobiliários ("Valor de Recompra").

6.3.4. Caso, na hipótese de um evento de Recompra Compulsória ou Multa Indenizatória, a Segunda Parcela do Preço de Cessão (conforme definida no Contrato de Cessão) não tenham sido ainda liberadas pela Emissora à Cedente, a Emissora deverá utilizar todos os recursos constantes do Patrimônio Separado, incluindo o montante do Preço de Cessão mantido no Patrimônio Separado e seus acessórios e todos os rendimentos financeiros de parcelas do Preço de Cessão ou de suas retenções até a data do pagamento do Valor da Recompra, para a amortização dos CRI, sem prejuízo da responsabilidade da Cedente pelo pagamento de eventual saldo do Valor de Recompra.

6.3.5. A Emissora será responsável pela realização do cálculo do Valor de Recompra.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

6.3.6. Na hipótese de mora, incidirão, sobre o Valor de Recompra, multa moratória não compensatória 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, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, com cálculo *pro rata die*, se necessário.

6.3.7. Ainda que fique configurado mais de um evento de Recompra Compulsória, o Valor de Recompra será pago pela Cedente uma única vez.

6.1.6. A obrigação de pagamento da Multa Indenizatória, prevista na Cláusula 6.5 abaixo, não será aplicável, em nenhuma hipótese, de forma cumulativa com uma Recompra Compulsória, razão pela qual em nenhuma hipótese poderá a Emissora exigir da Cedente o pagamento da Multa Indenizatória e o pagamento do Valor de Recompra.

6.4. **Recompra Facultativa:** A Cedente poderá, a qualquer tempo a partir da Data de Emissão, mediante notificação à Emissora com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de recompra, promover a recompra dos Créditos Imobiliários, desde que integralmente ("**Recompra Facultativa**") pelo Valor de Recompra, acrescido do prêmio, conforme tabela abaixo, calculado sobre o saldo devedor dos CRI:

Período	Prêmio ( <i>flat</i> )
Do 1º (primeiro) mês, inclusive, ao 60º (sexagésimo) mês, inclusive, ambos contados da Data de Emissão, ou seja, a partir da Data de Emissão até 16 de dezembro de 2024 (inclusive).	3,00%
Do 61º (sexagésimo primeiro) mês, inclusive, ao 120º (centésimo vigésimo) mês, inclusive, ambos contados da Data de Emissão, ou seja, a partir de 17 de dezembro de 2024 até 17 de dezembro de 2029 (inclusive).	2,00%
Do 121º (centésimo vigésimo primeiro) mês, inclusive, ao 192º (centésimo nonagésimo segundo) mês, inclusive, ambos contados da Data de Emissão, ou seja, a partir de 18 de dezembro de 2029 até 15 de janeiro de 2036.	1,00%

6.4.1. Efetivada a Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários, a Emissora promoverá com os recursos obtidos a correspondente amortização dos CRI, na forma descrita neste Termo de Securitização.

6.4.2. Após o pagamento do Valor de Recompra, acrescido do prêmio, a Cedente se sub-rogará automaticamente nos referidos Créditos Imobiliários adquiridos, suas garantias e todos os demais direitos e prerrogativas a eles inerentes, os quais passarão a ser de titularidade da Cedente, mediante a transferência das CCI para a Cedente, via B3, sendo certo que todo e qualquer custo necessário à efetivação da transferência das CCI será suportado integralmente pela Cedente.

6.4.3. A Emissora se compromete a envidar todos os esforços necessários para efetivar a transferência das CCI para a Cedente conforme definido na Cláusula acima.

6.5. **Multa Indenizatória:** A Cedente pagará à Emissora a Multa Indenizatória, na Conta Centralizadora, caso o direito à Recompra Compulsória, de que é titular a Emissora não possa ser exercido.

6.5.1. Para fins de clareza, as Partes reconhecem que não configurará um evento de Multa Indenizatória a hipótese de mora no pagamento do Valor de Recompra, hipótese que ficará sujeita exclusivamente às penalidades previstas na Cláusula 6.3.6, acima.

6.5.2. Ocorrendo o evento de Multa Indenizatória, a Cedente se obriga, desde logo, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar à Emissora, multa compensatória, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, calculada nos mesmos termos da Cláusula 6.3.3 acima ("Multa Indenizatória"), observado que a totalidade do valor pago pela Cedente a título de Multa Indenizatória deverá ser obrigatoriamente utilizada pela Emissora para a amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, nos termos aqui previstos, bem como para o pagamento das despesas do Patrimônio Separado.

6.5.3. Após o pagamento da Multa Indenizatória, a Cedente se sub-rogará em todas as garantias e todos os direitos e prerrogativas de que a Emissora é titular em relação aos Créditos Imobiliários, que passarão a ser de titularidade da Cedente.

6.6. **Acompanhamento de Eventos:** Após tomar conhecimento sobre um evento de Recompra Compulsória ou de um evento de Multa Indenizatória, a Emissora adotará as providências estabelecidas para essas situações, conforme previstas no Contrato de Cessão. A Emissora comunicará ao Agente Fiduciário, ou este comunicará à Emissora, o que ocorrer primeiro, caso tenham ciência sobre a ocorrência de referidos eventos.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA - REGIME FIDUCIÁRIO**

7.1. **Regime Fiduciário:** Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e sobre as Garantias.

7.1.1. O Regime Fiduciário será registrado na Instituição Custodiante, conforme previsto no

parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

7.2. **Segregação:** Os Créditos Imobiliários, bem como as respectivas Garantias, permanecerão separados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

7.3. **Credores da Emissora:** Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários e as Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/01.

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

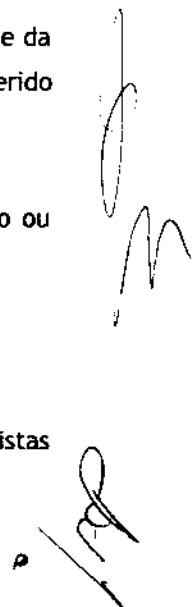
7.5. **Responsabilidade:** A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

#### **CLÁUSULA OITAVA - TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

8.1. **Transferência:** Caso seja verificada: (i) a insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta Emissão; ou (ii) qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 8.2 abaixo, o Agente Fiduciário deverá realizar, imediata e transitoriamente, a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e pelas Garantias, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a Assembleia Geral dos Titulares dos CRI venha a deliberar sobre tal liquidação.

8.2. **Eventos:** A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo ou não, conforme Cláusula 8.1 acima:

- (i) pedido de recuperação judicial, extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores em face da Emissora, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iii) decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de quaisquer das obrigações não pecuniárias previstas



neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 10 (dez) dias contados da notificação realizada pelo Agente Fiduciário; ou

- (v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de quaisquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, desde que recebidos os recursos da Cedente ou do Devedor, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 5 (cinco) dias, contados da notificação realizada pelo Agente Fiduciário e do recebimento dos devidos recursos pela Emissora.

8.2.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil contado da ocorrência do evento.

8.2.2. Na ocorrência de quaisquer dos eventos de que trata a Cláusula 8.2 acima, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia Geral dos Titulares dos CRI para deliberar sobre a liquidação ou não do Patrimônio Separado. Referida assembleia deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação.

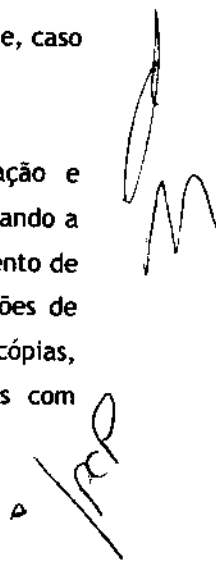
8.3. Deliberação Relativa ao Patrimônio Separado: A Assembleia Geral dos Titulares dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado ou pela continuidade de sua administração pela nova companhia securitizadora de créditos imobiliários, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

8.3.1. Na hipótese de a Assembleia Geral dos Titulares dos CRI deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, os Titulares dos CRI deverão deliberar sobre (i) o novo administrador do Patrimônio Separado e as regras para sua administração; ou (ii) a nomeação do liquidante e as formas de liquidação do Patrimônio Separado.

#### CLÁUSULA NONA - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado e, caso ocorram, serão tratadas conforme previsto na Cláusula 3.10 acima:

- (i) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia, escrituração e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando a (a) a remuneração dos prestadores de serviços; (b) as despesas com sistema de processamento de dados; (c) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral; (d) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências; (e) as despesas com



- publicações de balanços, relatórios e informações periódicas; (f) as despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias; (g) as despesas bancárias relacionadas à Conta Centralizadora; e (h) quaisquer outras despesas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;
- (ii) os valores previstos no presente Termo de Securitização referentes à administração do Patrimônio Separado;
  - (iii) as despesas com a disponibilização de eventuais Comunicados ao Mercado, do Comunicado de Início e do Comunicado de Encerramento no contexto da Emissão, na forma da regulamentação aplicável;
  - (iv) as despesas com os prestadores de serviços contratados para a Emissão, tais como a Emissora, o Coordenador Líder, o Agente Fiduciário dos CRI, o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Banco Liquidante e o Auditor Independente;
  - (v) eventuais despesas com registros perante órgãos de registro do comércio e publicação de documentação societária da Emissora relacionada aos CRI bem como custos relacionados à eventuais aditamentos aos referidos documentos, na forma da regulamentação aplicável;
  - (vi) despesas necessárias para a realização das Assembleias Gerais, incluindo as despesas com sua convocação e publicação, desde que solicitadas pelos Titulares de CRI, pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário, incluindo a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora e/ou do Agente Fiduciário dedicados a tais atividades, bem como honorários advocatícios decorrentes, caso seja necessária a elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais;
  - (vii) honorários de advogados, custas, condenações e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado, a Emissora ou o Agente Fiduciário, desde que relacionados à Oferta Restrita, inclusive após o término do prazo dos Créditos Imobiliários, exceto se tais processos forem instaurados por motivo imputável à Emissora;
  - (viii) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Emissora;
  - (ix) despesas com registro incorridas perante a CVM, B3 e B3 (Segmento CETIP UTVM), ANBIMA, Escriturador, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos dos Documentos dos Documentos

da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;

- (x) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos Titulares dos CRI;
- (xi) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, contatos telefônicos, ou *conference call*, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Cedente, podendo ser utilizados os recursos do Patrimônio Separado, quando disponíveis, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por elas;
- (xii) os eventuais tributos atualmente vigentes, ou que, a partir da Data de Emissão, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias;
- (xiii) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial transitada em julgado proferida pelo juízo competente;
- (xiv) em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação do Auditor Independente e contador, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor, bem como quaisquer outras despesas exclusivamente relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado; e
- (xv) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo de Securitização.

9.2. Reestruturação e inadimplemento dos CRI: Caso qualquer reestruturação venha a ocorrer até o pagamento integral das Obrigações Garantidas e a mesma implique na elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias de Titulares de CRI, será devida à Emissora, pela Cedente ou por quem esta indicar, uma remuneração adicional, equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Emissora dedicados a tais atividades, atualizado anualmente


pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A Cedente, ou quem esta indicar, deverá arcar, com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Emissora, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal

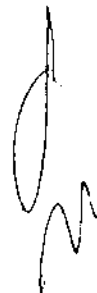
9.3. Responsabilidade dos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 9.1 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, caso não sejam pagas pela parte obrigada por tais pagamentos.

9.4. Despesas de Responsabilidade dos Titulares dos CRI: Observado o disposto nas Cláusulas 9.1 e 9.3 acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- (i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na Cláusula 9.1 acima;
- (ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI; e
- (iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento nos CRI que lhe sejam ou venham a ser atribuídos como responsável tributário.

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

9.4.2. Em razão do disposto no item "(ii)" da Cláusula 9.4 acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Cedente, o Devedor ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos das CCI; (d) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais



2/10/20



necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos das CCI; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo de Securitização, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

## CLÁUSULA DEZ - RISCOS

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

(i) Direitos dos Credores da Emissora: A Emissão tem como lastro os Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. A Lei nº 9.514/97 e a Lei nº 10.931/04 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/01. A Medida Provisória nº 2.158-35/01, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que *"as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos"*. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que *"desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação."* Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive as Garantias, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo 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.

- (ii) Riscos de Inadimplemento dos Créditos Imobiliários: Os pagamentos dos CRI poderão ser afetados pelo atraso ou ausência de pagamento do Devedor no pagamento dos Créditos Imobiliários. O inadimplemento do Devedor, no que se refere a essa obrigação, afetará o recebimento dos Créditos Imobiliários, que são o lastro para o pagamento das amortizações dos CRI. Ao avaliarem os riscos inerentes à operação, os investidores devem atentar para a capacidade do Devedor de honrar o adimplemento dos Créditos Imobiliários.
- (iii) Risco da Cedente de honrar suas obrigações nos termos do Contrato de Cessão: A Cedente assumiu diversas obrigações nos termos do Contrato de Cessão, tais como (a) Multa Indenizatória; e (b) Recompra Compulsória. Ao avaliar os riscos inerentes à operação, os investidores devem atentar para a capacidade da Cedente em honrar o adimplemento de tais obrigações. Em caso de inadimplemento da Cedente, a Emissora não disporá de recursos próprios para honrar o pagamento dos CRI uma vez que as Garantias não cobrem tais obrigações assumidas pela Cedente.
- (iv) Riscos Financeiros: Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (a) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (b) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (c) risco de falta de liquidez, sendo que a ocorrência de qualquer um destes eventos poderá implicar em eventuais prejuízos para os titulares de CRI.
- (v) Risco referente ao escopo limitado da auditoria jurídica: Foi realizada auditoria jurídica com o escopo limitado a análise dos aspectos relevantes: (a) da Cedente; (b) da Fiadora; e (c) dos imóveis nos quais foram desenvolvidos os Empreendimentos, não abrangendo, por exemplo, a auditoria do Devedor, da proprietária e/ou dos antecessores na propriedade dos imóveis nos quais foram desenvolvidos os Empreendimentos. No âmbito da referida diligência legal, de acordo com as premissas, escopo e demais disposições constantes da opinião legal, não foram identificados, pelo assessor jurídico, fatos ou situações que pudessem inviabilizar a operação.
- (vi) Riscos Relacionados à Insuficiência das Garantias: Não há como assegurar que, na eventualidade de execução das Garantias, o produto resultante dessa execução será suficiente para viabilizar a amortização integral dos CRI. Caso isso aconteça, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados. Adicionalmente, em que pese a previsão, nos termos do Contrato de Cessão, de cumprimento, pela Cedente, das obrigações que lhe cabem nos contratos que formalizam as Garantias, a Garantia CDHU é uma complementação da Garantia CPP, que tem caráter facultativo e oneroso, de modo que, sua manutenção está condicionada ao pagamento, pela Cedente, de remuneração à CDHU, em bases anuais, a partir do início do pagamento da contraprestação pecuniária devida pelo Devedor, correspondente a 0,5% (cinco décimos por cento) do montante da garantia contratada pela Cedente, de modo que, caso o pagamento do valor acima mencionado não venha a ser realizado, os Titulares de CRI poderão vir a sofrer prejuízos decorrentes da impossibilidade de execução ou excussão, conforme o caso, da referida garantia.

Ademais, nos termos do Contrato de Penhor de Cotas e do Contrato de Penhor de Direitos Creditórios, ocorrido o descumprimento da obrigação de pagamento da contraprestação pecuniária pelo Devedor, a excussão das Garantias dar-se-á na ordem e na forma previstas no item 5.5. deste Termo de Securitização, sendo certo que, caso haja rejeição parcial da nota fiscal apresentada pela Emissora ao Devedor, o agente de garantia deverá proceder ao pagamento única e exclusivamente da parcela incontroversa, assim entendida a que não foi objeto de glosa ou rejeição parcial, de modo que, caso haja a contestação, pelo Devedor dos valores objeto do documento de cobrança, e impugnação da nota fiscal, os Titulares de CRI poderão vir a sofrer prejuízos decorrentes da impossibilidade de recebimento do valor integral das referidas garantias.

(vii) Risco de Compensação: Nos termos do Contrato de PPP, há a previsão de compensação, pelo Devedor, do valor por ele devido à título de contraprestação pecuniária com eventuais de multas, despesas, encargos devidos pela Cedente no âmbito do Contrato de PPP, de modo que, caso o Devedor realize tal compensação, os Titulares de CRI poderão sofrer prejuízos decorrentes do pagamento a menor, pelo Devedor, do valor originalmente devido.

(viii) Riscos decorrentes dos negócios e da situação patrimonial e financeira da Fiadora: A Fiadora é garantidora de todas as Obrigações Afiançadas. Ao avaliar os riscos inerentes à operação, os investidores devem atentar para a capacidade da Fiadora de honrar o adimplemento de tais obrigações. Em caso de inadimplência por parte da Fiadora, a Emissora não disporá de recursos próprios para honrar o pagamento das Obrigações Afiançadas, o que poderá ocasionar a rescisão da Garantia CDHU, ou a insuficiência de recursos para honrar com as obrigações dos CRI, nos casos em que houver compensação de multas, despesas, encargos devidos na forma do Contrato de PPP.

(ix) Risco de Comunhão de Credores das Garantias: Tendo em vista que, nos termos do Contrato de Cessão, a Cedente poderá ceder ou praticar quaisquer outros atos de oneração das Garantias com relação ao valor resultante da diferença entre o Valor Total da Garantia e o valor das Garantias, independentemente de subordinação ao Contrato de Cessão ou de anuência prévia da Emissora, há o risco de os recursos obtidos com a excussão das Garantias serem compartilhados com outros credores e isto poderá ocasionar perdas aos Titulares dos CRI. Deste modo, caso as Garantias sejam objeto de execução, o valor eventualmente obtido poderá não ser suficiente para o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, ocasião em que a Emissora não disporá de outras fontes de recurso para satisfação do crédito do investidor. Adicionalmente, nos termos do Contrato de Penhor de Direitos Creditórios, os direitos creditórios empenhados à Caixa Econômica Federal, no âmbito das garantias do pró moradia, gozam de senioridade em relação aos direitos creditórios empenhados em garantia da obrigação de pagamento da contraprestação pecuniária devida pelo Devedor nos termos do Contrato de PPP, de modo que no caso de excussão da Garantia CDHU, a garantia cedida nos termos do Contrato de Cessão será subordinada à Caixa Econômica Federal, de modo que, no caso de excussão da Garantia CDHU, o valor eventualmente obtido, decorrente dos direitos creditórios empenhados, poderá não ser suficiente para o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, ocasião em que a Emissora não disporá de outras fontes de recurso para

satisfação do crédito do investidor.

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

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

(xii) Risco em Função da Dispensa de Registro: A oferta dos CRI, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

(xiii) Redução do Prazo dos CRI: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado, na hipótese de Recompra Facultativa. A efetivação destes eventos poderá resultar em redução do prazo dos CRI e em dificuldade de reinvestimento por parte dos titulares dos CRI à mesma taxa de remuneração.

(xiv) Influência do Governo Federal Sobre a Economia Brasileira: O Governo brasileiro, com o intuito, entre outros, de atingir as metas de inflação e fiscal, ajustar o balanço de pagamentos ou estimular o nível de atividade, frequentemente intervém na economia através de ajustes nas políticas monetária e fiscal, criação, extinção ou alteração de tributos, atuação no mercado cambial e mudanças regulatórias. Estas intervenções, que são em sua maioria imprevisíveis, podem impactar negativamente a Emissora, o Devedor, a Cedente e os ativos relacionados aos CRI, gerando assim riscos para o desempenho financeiro dos CRI.

(xv) Conjuntura Econômica Brasileira: Os fatores macroeconômicos do Brasil, como taxas de câmbio, inflação, arrecadação e gastos do governo, atividade econômica e taxas de juros, oscilam constantemente de acordo com a influência da economia externa, intervenções do governo e outras decisões tomadas pelos agentes da economia. Estas oscilações podem afetar adversamente a Emissora, o Devedor, a Cedente e os ativos relacionados aos CRI, gerando assim riscos para o desempenho financeiro dos CRI.

(xvi) Capacidade do Devedor e/ou da Cedente de honrar suas obrigações: Não obstante a presente Emissão de CRI ser realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações

assumidas pelo Devedor e/ou pela Cedente poderá comprometer sua capacidade de cumprir o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e/ou demais obrigações previstas nos Documentos da Operação, conforme o caso.

(xvii) Eventual Rebaixamento na Classificação de Risco dos CRI: Alguns dos investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a determinadas classificações de risco. Assim, o rebaixamento de classificações de risco obtidas com relação aos CRI pode resultar na opção dos investidores de alienar seus CRI no mercado secundário, podendo vir a afetar negativamente o preço desses CRI e a sua liquidez para negociação no mercado secundário.

(xviii) Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: Os CRI estão sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de amortização extraordinária ou resgate antecipado. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

(xix) Risco Relacionado à Extinção do Contrato de PPP: Constam no item 32.1 do Contrato de PPP, 5 (cinco) hipóteses de extinção da concessão, para as quais aplicam-se disposições específicas quanto à indenização devida, quais sejam: (a) encampação; (b) caducidade; (c) rescisão; (d) anulação; e (e) falência ou extinção da concessionária. Adicionalmente, o Contrato de PPP prevê que este poderá, ainda, ser rescindido (1) por iniciativa da Cedente, no caso de descumprimento das normas contratuais pelo Devedor, mediante ação judicial movida especialmente para esse fim ou (2) na hipótese de extinção da Cedente por decretação de falência fraudulenta ou dissolução da Cedente por deliberação de seus acionistas; ou anulado, nas hipóteses de ilegalidade no processo licitatório, em sua formalização ou em cláusula essencial que comprometa a prestação do serviço ou extinto. A extinção do Contrato de PPP poderá afetar negativamente os Créditos Imobiliários e consequentemente os Titulares dos CRI.

(xx) Risco de Inadimplemento do Pagamento dos Créditos Imobiliários pelo Devedor e da Excussão das Garantias: O inadimplemento da obrigação de pagamento dos Créditos Imobiliários assumida pelo Devedor no Contrato de PPP acarretará a excussão das Garantias, observado que a execução das Garantias dar-se-á na ordem e forma previstas na Cláusula 5.5. deste Termo de Securitização, de modo que, caso as referidas garantias sejam insuficientes para pagamento do débito garantido, os Titulares de CRI poderão vir a sofrer prejuízos decorrentes da não suficiência das referidas garantias. Além disso, os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, bem como aqueles decorrentes da excussão das Garantias deverão ser depositados na Conta Vinculada Mãe, sendo certo que, nos termos previstos no Contrato de Cessão e no Termo de Adesão ao Instrumento Particular de Constituição e Administração de Conta Vinculada, Custódia de Recursos Financeiros e Outras Avenças celebrado entre a Cedente, a Emissora e a Caixa Econômica Federal, após a conciliação das faturas emitida pela Cedente, validadas pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIFE, a Caixa Econômica Federal transferirá, integralmente, para a respectiva Conta Vinculada Parcela C,


os recursos referentes aos valores decorrentes da contraprestação mensal paga pelo Devedor referente a parcela C dos Empreendimentos, bem como aqueles decorrentes da excussão das Garantias, e, até o dia útil imediatamente subsequente ao recebimento dos recursos nas Contas Vinculadas Parcela C, para a Conta Centralizadora, vinculada ao Patrimônio Separado. Dessa forma, considerando que não foi instituído patrimônio de afetação sobre a Conta Vinculada Mãe, caso a Conta Vinculada Mãe venha a sofrer penhora, os recursos poderão ficar retidos em tal conta, o que poderá acarretar prejuízos aos Titulares do CRI.

(xvi) **Risco de Concentração e Efeitos Adversos na Remuneração e Amortização dos CRI:** Os Créditos Imobiliários que lastreiam a presente emissão são devidos integralmente pelo Devedor, podendo, em alguns casos, serem objeto de vencimento antecipado. Caso o Devedor não tenha condições de pagar os Créditos Imobiliários nos prazos e condições estabelecidas no Contrato de PPP, os Titulares dos CRI poderão vir a ser afetados.

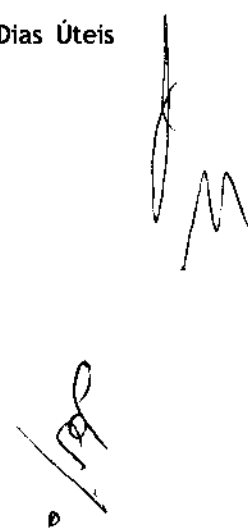
(xvii) **Risco de Quórum de Deliberação em Assembleia Geral:** As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais de Titulares dos CRI são aprovadas respeitando os quóruns específicos estabelecidos no Termo de Securitização. Os Titulares dos CRI estão submetidos às decisões da maioria, ainda que se manifeste voto de forma contrária e não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral.

(xviii) **Demais Riscos:** Os CRI estão sujeitos às variações e condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais, entre outros.

## **CLÁUSULA ONZE - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO**

11.1. **Classificação de Risco:** Os CRI objeto desta emissão será objeto de análise de classificação de risco pela Agência de Rating.

11.1.1. A classificação de risco dos CRI será atualizada anualmente, pela Agência de Rating, em cada fim de ano civil, a partir da Data de Emissão dos CRI, às expensas da Cedente, devendo a Emissora disponibilizar ao Agente Fiduciário o relatório, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de seu recebimento.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

## CLÁUSULA DOZE - DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

12.1. Declarações da Emissora: A Emissora neste ato declara que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (v) conforme o Contrato de Cessão, a Cedente é responsável pela existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas na Escritura de Emissão de CCI;
- (vi) conforme declarado pela Cedente no Contrato de Cessão, os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;
- (vii) conforme declarado pela Cedente no Contrato de Cessão, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Cedente em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, este Termo de Securitização;
- (viii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
- (ix) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

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



Handwritten signature and initials.

12.2. Obrigações da Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação no site do jornal de publicação de seus atos societários, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito. Adicionalmente, a Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 20º (vigésimo) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

12.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

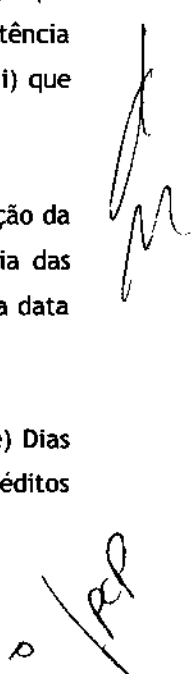
- (i) data de emissão dos CRI;
- (ii) saldo devedor dos CRI;
- (iii) critério de reajuste dos CRI;
- (iv) data de vencimento final dos CRI;
- (v) valor pago aos titulares dos CRI no mês; e
- (vi) saldo devedor dos Créditos Imobiliários.

12.2.2. A Emissora obriga-se a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas normas e regulamentação aplicáveis, bem como com observância à legislação geral aplicável à matéria.

12.2.3. A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM nº 583/16, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. Os referidos documentos deverão ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emissora atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização; (ii) acerca da inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora previstas neste Termo de Securitização; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social.

12.2.4. A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, anualmente, a revisão e avaliação da classificação de risco da Emissão, elaborada pela Agência de Rating, disponibilizando cópia das revisões que vierem a ser emitidas por esta, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento.

12.3. Informações: A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.



12.4. Contratação de Banco Liquidante e Escriturador: A Emissora se obriga a manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante e escriturador na hipótese da rescisão do contrato vigente para tais serviços.

12.5. Declarações Regulamentares: As declarações exigidas da Emissora, do Agente Fiduciário e do Coordenador Líder, nos termos da regulamentação aplicável, constam dos Anexos deste Termo de Securitização, os quais são partes integrantes e inseparáveis deste instrumento.

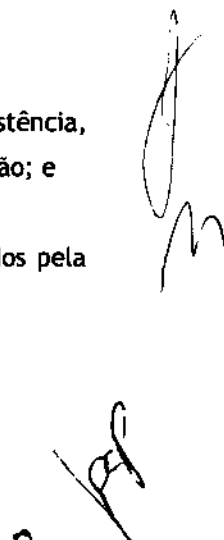
### **CLÁUSULA TREZE - AGENTE FIDUCIÁRIO**

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

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

- (i) aceitar integralmente as condições previstas neste Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;
- (ii) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Instrução CVM nº 583/16;
- (iii) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações e o artigo 11 da Instrução CVM nº 583/16;
- (iv) 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;
- (v) verificou a legalidade e a ausência de vícios na operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora neste Termo de Securitização; e
- (vi) verificou nesta data que atua em outras emissões de títulos e valores mobiliários emitidos pela Emissora, conforme Anexo VII deste Termo de Securitização.

13.3. Atribuições do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado:



- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (ii) 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;
- (iii) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia prevista no artigo 7º da Instrução CVM nº 583/16 para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas no Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização, e seus respectivos aditamentos, sejam registrados na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Instrução CVM nº 583/16, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela companhia sobre o assunto;
- (ix) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- (x) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização, observados os riscos relacionados à excussão das garantias, conforme previsto nas alíneas (vi), (viii) e (ix) da Cláusula 10.1 acima;
- (xi) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xii) intimar, conforme o caso, a Emissora, a Cedente, o garantidor ou o coobrigado a reforçar a garantia dada, conforme aplicável, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

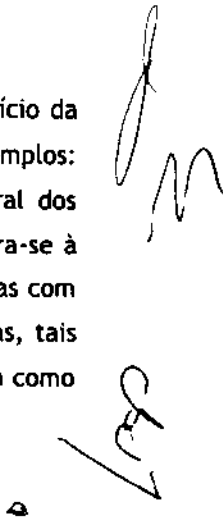


Handwritten signature

- (xiii) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede do Devedor, da Cedente, do garantidor ou do coobrigado, conforme o caso;
- (xiv) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (xv) convocar, quando necessário, a assembleia dos Titulares dos CRI, na forma do artigo 10 da Instrução CVM nº 583/16;
- (xvi) comparecer à assembleia dos Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xvii) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e de seus endereços;
- (xviii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes neste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer; e
- (xix) comunicar aos Titulares dos CRI 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 dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no artigo 16, II, da Instrução CVM nº 583/16.

13.4. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá da Emissora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, parcelas anuais de R\$ 16.000,00 (dezesseis mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de integralização dos CRI e os seguintes no mesmo dia dos anos subsequentes.

13.4.1. A remuneração não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, exemplificativamente, publicações em geral (exemplos: edital de convocação de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição, entre outros), notificações, extração de certidões, envio de documentos, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como



custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias, contatos telefônicos ou *conference call*, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Emissora será, sempre que possível, comunicada sobre tais despesas previamente, por escrito.

13.4.2. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas na Cláusula 13.4 acima, estará sujeita a multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA/IBGE, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

13.4.3. As parcelas de remuneração serão atualizadas anualmente, a contar da presente data, com base no IPCA/IBGE, ou na sua falta, pelo índice que vier a substituí-lo.

13.4.4. A remuneração definida acima, será devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo funções inerentes à sua atividade na Emissão, inclusive caso estiver atuando na cobrança de inadimplências não sanadas.

13.4.5. As parcelas serão acrescidas de (i) Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza (ISS); (ii) Programa de Integração Social (PIS); (iii) Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS); (iv) CSLL; (v) IRRF; e (vi) quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário.

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

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

13.4.6. Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas, sempre que possível, e adiantadas pelos titulares dos CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas a serem

adiantadas pelos titulares dos CRI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos titulares dos CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos titulares dos CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese da Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

13.5. Substituição do Agente Fiduciário: Na hipótese de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, este deve ser substituído no prazo de até 30 (trinta) dias, mediante deliberação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI.

13.5.1. A assembleia destinada à escolha do novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

13.5.2. Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido no caput, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

13.6. Hipóteses de Destituição do Agente Fiduciário: Os Titulares dos CRI podem substituir o Agente Fiduciário e indicar seu eventual substituto a qualquer tempo após o encerramento da distribuição pública, em assembleia especialmente convocada para esse fim. Aplica-se à assembleia referida nesta Cláusula o disposto na Cláusula 13.5.1 acima. A substituição do agente fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante. Juntamente com a comunicação, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e as demais informações exigidas no caput e § 1º do artigo 5º da Instrução CVM nº 583/16.

13.7. Novo Agente Fiduciário: O agente fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

13.8. Aditamento a este Termo de Securitização: A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento a este Termo de Securitização.

13.9. Obrigação: O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI, independentemente de eventuais



prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM nº 583/16 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

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

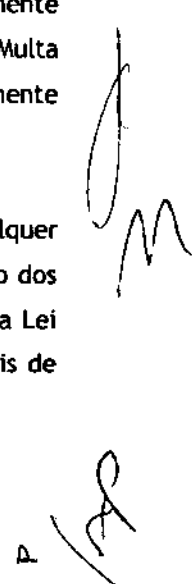
13.11. Prévia Deliberação: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização,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

#### **CLÁUSULA QUATORZE - ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DOS CRI**

14.1. Assembleia Geral dos Titulares dos CRI: As assembleias gerais que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse comum dos Titulares dos CRI, ou que afetem, direta ou indiretamente, os direitos dos Titulares dos CRI serão convocadas e as matérias discutidas nessas assembleias serão deliberadas pelos Titulares dos CRI, de acordo com os quóruns e demais disposições previstos nesta Cláusula, sendo que as deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI nas referidas assembleias obrigarão a todos os Titulares dos CRI, em caráter irrevogável e irretratável, para todos os fins e efeitos de direito.

14.1.1. São exemplos de matérias de interesse comum dos Titulares dos CRI: (i) remuneração e amortização dos CRI; (ii) despesas da Emissão e da Emissora, não previstas neste Termo de Securitização; (iii) direito de voto dos Titulares dos CRI e alterações de quóruns da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI; (iv) novas normas de administração do Patrimônio Separado ou opção pela liquidação deste; (v) substituição do Agente Fiduciário, salvo nas hipóteses expressamente previstas neste Termo de Securitização; (vi) eventos de Recompra Compulsória e Multa Indenizatória; e (vii) escolha da entidade que substituirá a Emissora, nas hipóteses expressamente previstas neste Termo de Securitização, entre outros.

14.2. Realização das Assembleias Gerais dos Titulares dos CRI: Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI. Aplicar-se-á à Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514/97, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.



14.3. Competência para Convocação: A Assembleia Geral dos Titulares dos CRI poderá ser convocada:

- (i) pelo Agente Fiduciário;
- (ii) pela CVM;
- (iii) pela Emissora; ou
- (iv) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, excluídos, para os fins deste quórum, os CRI que não possuem o direito de voto.

14.4. Convocação: A convocação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, no jornal em que a Emissora divulga suas informações societárias, com a antecedência de 20 (vinte) dias corridos para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, sendo que se instalará, em primeira convocação, com a presença dos Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, excluídos, para os fins dos quóruns estabelecidos neste item, os CRI que não possuem o direito de voto.

14.5. Presidência: A presidência das Assembleias Gerais dos Titulares dos CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- (i) ao diretor-presidente ou diretor de relações com investidores da Emissora; ou
- (ii) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes e que possuem direito de voto.

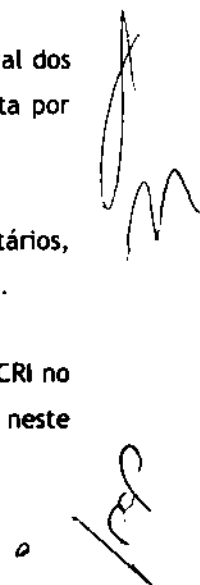
14.6. Outros Representantes: Sem prejuízo do disposto acima, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais dos Titulares dos CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

14.7. Representantes do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais dos Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

14.8. Deliberações: Para os fins deste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI serão tomadas por Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação.

14.8.1. Cada CRI corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos 1º e 2º do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.

14.8.2. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI em assembleia geral de titulares de CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns e as disposições estabelecidos neste



Termo de Securitização, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como vincularão a mesma e obrigarão a todos os titulares dos CRI, independentemente de terem comparecido à assembleia geral de titulares de CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

14.9. Apuração: Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, serão considerados apenas os CRI em Circulação.

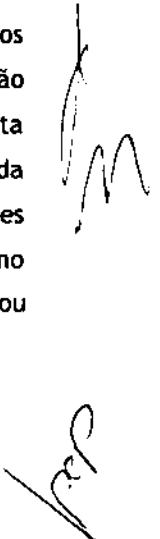
14.10. Validade: As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI, observados os quóruns e as disposições estabelecidos neste Termo de Securitização, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a todos os Titulares dos CRI.

14.11. Dispensa de Convocação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral dos Titulares dos CRI a que comparecerem todos os Titulares dos CRI que tenham direito de voto, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

14.12. Dispensa de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI: As Partes concordam que o presente Termo de Securitização, assim como os demais documentos da Emissão poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA e B3; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou ainda (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja (a) qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI.

14.12.1. Fica a Emissora obrigada a informar os investidores em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua realização a respeito da alteração deste Termo de Securitização, conforme disposto na Cláusula 14.12 acima, o que fará mediante a publicação do aditamento a este Termo de Securitização contendo as alterações em seu *website*.

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

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.



## CLÁUSULA QUINZE - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

15.1. **Tributação:** Serão de responsabilidade dos Titulares dos CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto titulares de CRI:

### (i) Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF

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

A partir de 1º de janeiro de 2005, a tributação de rendimentos destes títulos foi alterada, sendo estabelecidas alíquotas diversas em razão do tempo de aplicação dos recursos. Assim, os rendimentos dos certificados dos recebíveis imobiliários serão tributados pelo IRRF às alíquotas de (i) 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; (ii) 20% (vinte por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; (iii) 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) dias até 720 (setecentos e vinte) dias; e (iv) 15% (quinze por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 721 (setecentos e vinte e um) dias.

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

A remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários, excetuando-se o ganho de capital na alienação ou cessão, detidos por investidores pessoas físicas a partir de 1º de janeiro 2005, fica isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) independentemente da data de emissão do referido certificado. Os ganhos de capital estarão sujeitos ao IRRF conforme as regras aplicáveis a investidores pessoa física ou pessoa jurídica, no que se refere à tributação de ganhos de capital. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil ("RFB"), expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Os investidores qualificados como pessoas físicas ou pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte

pagadora. No entanto, estas entidades podem sujeitar-se à tributação pelo IRRF a qualquer tempo, inclusive retroativamente, uma vez que a Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, em seu artigo 12, parágrafo 1º, estabelece que a imunidade não abrange os rendimentos auferidos em aplicações financeiras, de renda fixa ou de renda variável. Este dispositivo legal está suspenso por força de ação direta de inconstitucionalidade movida pela Confederação Nacional da Saúde.

O IRRF pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração.

A partir de 1º de janeiro de 2005, sobre os rendimentos e ganhos auferidos nas aplicações de recursos das provisões, reservas técnicas e fundos de planos de benefícios de entidade de previdência complementar, sociedade seguradora e Fundo de Aposentadoria Programada Individual - FAPI, bem como de seguro de vida com cláusula de cobertura por sobrevivência, haverá dispensa de retenção do imposto de renda incidente na fonte ou pago em separado.

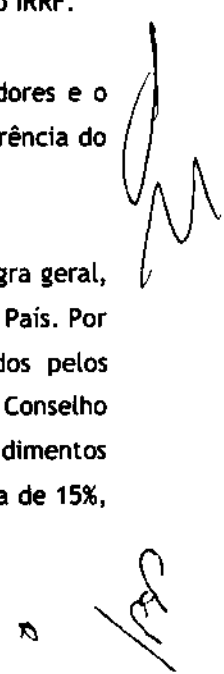
Também, na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência complementar abertas (com recursos não derivados das provisões, reservas técnicas e fundos), sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento do imposto.

Nas operações com certificados de recebíveis imobiliários registrados para negociação na BM&FBOVESPA, a retenção do imposto incidente sobre rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras titulares de contas individualizadas deve ser efetuada por meio do próprio sistema.

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras que não possuem contas individualizadas do referido sistema devem ser creditados em suas respectivas contas pela Emissora, cabendo às instituições financeiras titulares das referidas contas a retenção do e o recolhimento do IRRF.

A retenção deve ser efetuada por ocasião do pagamento dos rendimentos e ganhos aos investidores e o recolhimento do IRRF deve ser realizado até o terceiro Dia Útil subsequente ao decêndio de ocorrência do referido pagamento.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000). Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15%,

Handwritten signature and initials in the right margin of the document.

ao passo que os ganhos realizados em ambiente bursátil são isentos de tributação. Em relação aos investimentos oriundos de países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20%, em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento).

Nos casos de CRI emitidos observando o disposto no artigo 1º, parágrafo 1º-A, inciso III, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, fica reduzida a zero a alíquota do IRF sobre os rendimentos auferidos por investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em tais CRI de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, exceto em país que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento).

#### **(ii) IOF**

Ainda, com relação aos investidores não-residentes, o Regulamento do IOF determina que o ingresso de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais, na forma regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000) a alíquota do IOF/Câmbio será igual a 0% (zero por cento). Alertamos, contudo, por se tratar de imposto que exerce importante papel extrafiscal, as alíquotas poderão ser alteradas de forma automática via Decreto do Poder Executivo.

Adicionalmente, de uma maneira geral, cumpre lembrar que há a incidência do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários, cujo fato gerador será a aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários. Regra geral, para as operações cujo resgate, cessão ou repactuação ocorra após o período de 30 (trinta) dias contados da data de sua aquisição, haverá isenção do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários.

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras que não possuem contas individualizadas do referido sistema devem ser creditados em suas respectivas contas pela Emissora, cabendo às instituições financeiras titulares das referidas contas a retenção do e o recolhimento do IRRF.

A retenção deve ser efetuada por ocasião do pagamento dos rendimentos e ganhos aos investidores e o recolhimento do IRRF deve ser realizado até o terceiro dia útil subsequente ao decêndio de ocorrência do referido pagamento.

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

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

No tocante à contribuição ao PIS e à COFINS, é importante mencionar que a remuneração conferida a título

de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos investidores pessoas jurídicas constitui receita financeira. Para as empresas sujeitas ao regime cumulativo (aplicável via de regra para empresas do lucro real), a alteração recente promovida pelo Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, revogou o regime de alíquota zero anteriormente vigente e elevou as alíquotas para 0,65% (PIS) e 4% (COFINS) sobre receitas financeiras auferidas a partir de 1º de julho de 2015.

No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários constitui receita financeira, porém, não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, face a revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718/98 pela Lei nº 11.941/09, revogado em decorrência da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal - STF.

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

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

O pagamento da contribuição ao PIS e da COFINS deve ser efetuado até o vigésimo quinto dia do mês subsequente ao de aferimento da referida receita pelo investidor em geral, ou até o vigésimo dia do mês subsequente no caso das instituições financeiras e entidades assemelhadas.

#### **CLÁUSULA DEZESSEIS - PUBLICIDADE**

16.1. Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, deverão ser divulgados mediante publicação nos jornais "O Dia" de São Paulo e No Diário Oficial Empresarial (DOE) do Estado de São Paulo. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo.

#### **CLÁUSULA DEZESSETE - REGISTRO DESTE TERMO DE SECURITIZAÇÃO**

17.1. Registro: Este Termo de Securitização será entregue para a Instituição Custodiante das CCI, nos termos do parágrafo único, do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, para que seja registrado pela Instituição Custodiante o Regime Fiduciário instituído pela Emissora no presente Termo de Securitização.

#### **CLÁUSULA DEZOITO - COMUNICAÇÕES**


18.1. Comunicações: Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com este instrumento, devam ser feitos por escrito serão considerados entregues quando recebidos sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos - ECT, ou por correio eletrônico, quando da confirmação do recebimento da mensagem eletrônica, nos endereços indicados abaixo.

*Se para a Emissora:*

**TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**

Rua Conselheiro Crispiniano, nº 105, conjunto 43, sala 5, República

CEP 01037-001

São Paulo/SP

At.: Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa

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

*Se para o Agente Fiduciário:*

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

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano

CEP 01452-000

São Paulo/SP

At.: Eugênia Souza Queiroga

E-mail: [corporatetrust@vortex.com.br](mailto:corporatetrust@vortex.com.br)

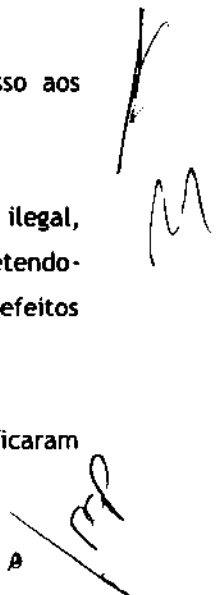
18.1.1. As Partes obrigam-se a informar, por escrito, toda e qualquer modificação em seus dados cadastrais, sob pena de serem consideradas como efetuadas 2 (dois) dias após a respectiva expedição, as comunicações, notificações ou interpelações enviadas aos endereços constantes neste instrumento, ou nas comunicações anteriores que alteraram os dados cadastrais, desde que não haja comprovante de protocolo demonstrando prazo anterior.

#### **CLÁUSULA DEZENOVE - DISPOSIÇÕES GERAIS**

19.1. Informações: Sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados por meio deste Termo de Securitização.

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

19.3. Ausência de Vícios: A Emissora e o Agente Fiduciário declaram, sob as penas da lei, que verificaram



a legalidade e ausência de vícios da presente operação de securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo de Securitização.

#### CLÁUSULA VINTE - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

20.1. Lei Aplicável: Os termos e condições deste Termo de Securitização devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

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

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

São Paulo, 16 de dezembro de 2019.

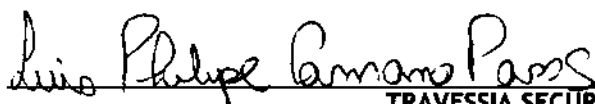
*(As assinaturas seguem nas páginas seguintes.)*

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



A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'M' followed by a vertical line and a loop. Below the signature, the date '17/12' is written vertically.

(Página 1/1 de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 30ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado entre a Travessia Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 16 de dezembro de 2019.)



TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

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

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



VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

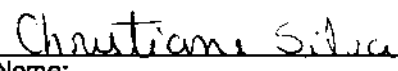
Nome: Marcio Lopes dos Santos Teixeira  
Cargo: RG: 46.894.863-6  
CPF: 369.268.408-81

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

TESTEMUNHAS:



Nome: Jennifer Araujo Correa  
RG: 45665985 7 SSP/SP  
CPF/MF: 374.107.578-76

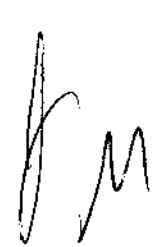


Nome: Christiane E. R. da Silva  
RG : 53542851-0 SSP/SP  
CPF/MF: 475637408-56

**ANEXO I**

**TABELA DE AMORTIZAÇÃO E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI**

Data	Juros	% de Amortização
15/01/2020	Incorporação	0,0000%
15/02/2020	Sim	0,3160%
15/03/2020	Sim	0,3185%
15/04/2020	Sim	0,3211%
15/05/2020	Sim	0,3237%
15/06/2020	Sim	0,3264%
15/07/2020	Sim	0,3290%
15/08/2020	Sim	0,3317%
15/09/2020	Sim	0,3344%
15/10/2020	Sim	0,3372%
15/11/2020	Sim	0,3400%
15/12/2020	Sim	0,3428%
15/01/2021	Sim	0,3457%
15/02/2021	Sim	0,3485%
15/03/2021	Sim	0,3515%
15/04/2021	Sim	0,3544%
15/05/2021	Sim	0,3574%
15/06/2021	Sim	0,3604%
15/07/2021	Sim	0,3635%
15/08/2021	Sim	0,3666%
15/09/2021	Sim	0,3697%
15/10/2021	Sim	0,3729%
15/11/2021	Sim	0,3761%
15/12/2021	Sim	0,3794%
15/01/2022	Sim	0,3827%
15/02/2022	Sim	0,3860%
15/03/2022	Sim	0,3894%
15/04/2022	Sim	0,3928%
15/05/2022	Sim	0,3963%
15/06/2022	Sim	0,3998%
15/07/2022	Sim	0,4034%
15/08/2022	Sim	0,4070%
15/09/2022	Sim	0,4106%
15/10/2022	Sim	0,4143%






15/11/2022	Sim	0,4181%
15/12/2022	Sim	0,4219%
15/01/2023	Sim	0,4257%
15/02/2023	Sim	0,4296%
15/03/2023	Sim	0,4336%
15/04/2023	Sim	0,4376%
15/05/2023	Sim	0,4417%
15/06/2023	Sim	0,4458%
15/07/2023	Sim	0,4500%
15/08/2023	Sim	0,4542%
15/09/2023	Sim	0,4585%
15/10/2023	Sim	0,4628%
15/11/2023	Sim	0,4673%
15/12/2023	Sim	0,4717%
15/01/2024	Sim	0,4763%
15/02/2024	Sim	0,4809%
15/03/2024	Sim	0,4856%
15/04/2024	Sim	0,4903%
15/05/2024	Sim	0,4951%
15/06/2024	Sim	0,5000%
15/07/2024	Sim	0,5050%
15/08/2024	Sim	0,5100%
15/09/2024	Sim	0,5151%
15/10/2024	Sim	0,5203%
15/11/2024	Sim	0,5256%
15/12/2024	Sim	0,5309%
15/01/2025	Sim	0,5363%
15/02/2025	Sim	0,5419%
15/03/2025	Sim	0,5475%
15/04/2025	Sim	0,5532%
15/05/2025	Sim	0,5589%
15/06/2025	Sim	0,5648%
15/07/2025	Sim	0,5708%
15/08/2025	Sim	0,5769%
15/09/2025	Sim	0,5830%
15/10/2025	Sim	0,5893%
15/11/2025	Sim	0,5957%
15/12/2025	Sim	0,6022%

15/01/2026	Sim	0,6088%
15/02/2026	Sim	0,6155%
15/03/2026	Sim	0,6223%
15/04/2026	Sim	0,6293%
15/05/2026	Sim	0,6363%
15/06/2026	Sim	0,6435%
15/07/2026	Sim	0,6508%
15/08/2026	Sim	0,6583%
15/09/2026	Sim	0,6659%
15/10/2026	Sim	0,6736%
15/11/2026	Sim	0,6815%
15/12/2026	Sim	0,6895%
15/01/2027	Sim	0,6977%
15/02/2027	Sim	0,7060%
15/03/2027	Sim	0,7145%
15/04/2027	Sim	0,7231%
15/05/2027	Sim	0,7319%
15/06/2027	Sim	0,7409%
15/07/2027	Sim	0,7501%
15/08/2027	Sim	0,7594%
15/09/2027	Sim	0,7689%
15/10/2027	Sim	0,7787%
15/11/2027	Sim	0,7886%
15/12/2027	Sim	0,7987%
15/01/2028	Sim	0,8091%
15/02/2028	Sim	0,8197%
15/03/2028	Sim	0,8305%
15/04/2028	Sim	0,8415%
15/05/2028	Sim	0,8528%
15/06/2028	Sim	0,8643%
15/07/2028	Sim	0,8761%
15/08/2028	Sim	0,8881%
15/09/2028	Sim	0,9004%
15/10/2028	Sim	0,9130%
15/11/2028	Sim	0,9259%
15/12/2028	Sim	0,9391%
15/01/2029	Sim	0,9527%
15/02/2029	Sim	0,9665%

15/03/2029	Sim	0,9807%
15/04/2029	Sim	0,9952%
15/05/2029	Sim	1,0101%
15/06/2029	Sim	1,0254%
15/07/2029	Sim	1,0411%
15/08/2029	Sim	1,0571%
15/09/2029	Sim	1,0736%
15/10/2029	Sim	1,0906%
15/11/2029	Sim	1,1079%
15/12/2029	Sim	1,1258%
15/01/2030	Sim	1,1442%
15/02/2030	Sim	1,1631%
15/03/2030	Sim	1,1825%
15/04/2030	Sim	1,2024%
15/05/2030	Sim	1,2230%
15/06/2030	Sim	1,2442%
15/07/2030	Sim	1,2660%
15/08/2030	Sim	1,2884%
15/09/2030	Sim	1,3116%
15/10/2030	Sim	1,3355%
15/11/2030	Sim	1,3602%
15/12/2030	Sim	1,3857%
15/01/2031	Sim	1,4120%
15/02/2031	Sim	1,4392%
15/03/2031	Sim	1,4673%
15/04/2031	Sim	1,4964%
15/05/2031	Sim	1,5265%
15/06/2031	Sim	1,5577%
15/07/2031	Sim	1,5901%
15/08/2031	Sim	1,6236%
15/09/2031	Sim	1,6584%
15/10/2031	Sim	1,6946%
15/11/2031	Sim	1,7322%
15/12/2031	Sim	1,7713%
15/01/2032	Sim	1,8121%
15/02/2032	Sim	1,8545%
15/03/2032	Sim	1,8987%
15/04/2032	Sim	1,9449%

15/05/2032	Sim	1,9931%
15/06/2032	Sim	2,0436%
15/07/2032	Sim	2,0964%
15/08/2032	Sim	2,1517%
15/09/2032	Sim	2,2097%
15/10/2032	Sim	2,2706%
15/11/2032	Sim	2,3347%
15/12/2032	Sim	2,4021%
15/01/2033	Sim	2,4732%
15/02/2033	Sim	2,5483%
15/03/2033	Sim	2,6276%
15/04/2033	Sim	2,7117%
15/05/2033	Sim	2,8008%
15/06/2033	Sim	2,8956%
15/07/2033	Sim	2,9964%
15/08/2033	Sim	3,1040%
15/09/2033	Sim	3,2191%
15/10/2033	Sim	3,3423%
15/11/2033	Sim	3,4747%
15/12/2033	Sim	3,6173%
15/01/2034	Sim	3,7714%
15/02/2034	Sim	3,9382%
15/03/2034	Sim	4,1197%
15/04/2034	Sim	4,3176%
15/05/2034	Sim	4,5344%
15/06/2034	Sim	4,7729%
15/07/2034	Sim	5,0365%
15/08/2034	Sim	5,3294%
15/09/2034	Sim	5,6568%
15/10/2034	Sim	6,0252%
15/11/2034	Sim	6,4427%
15/12/2034	Sim	6,9199%
15/01/2035	Sim	7,4705%
15/02/2035	Sim	8,1130%
15/03/2035	Sim	8,8722%
15/04/2035	Sim	9,7834%
15/05/2035	Sim	10,8972%
15/06/2035	Sim	12,2894%

15/07/2035	Sim	14,0795%
15/08/2035	Sim	16,4665%
15/09/2035	Sim	19,8084%
15/10/2035	Sim	24,8215%
15/11/2035	Sim	33,1775%
15/12/2035	Sim	49,8919%
15/01/2036	Sim	100,0000%

6



## ANEXO II

### IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

- 3.1. Valor Nominal Total: O valor nominal total é de R\$ 70.272.357,12 (setenta milhões, duzentos e setenta e dois mil, trezentos e cinquenta e sete reais e doze centavos), que corresponde ao saldo devedor total dos Créditos Imobiliários apurado em 16 de dezembro de 2019.
- 3.2. Quantidade: Por meio da Escritura de Emissão de CCI foram emitidas 2 (duas) CCI, representativas, em conjunto, da totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de PPP, nos termos descritos no Anexo II da Escritura de Emissão de CCI.
- 3.3. Prazo e Data de Vencimento: As CCI terão o prazo de 192 (cento e noventa e dois) meses, contados a partir da Data de Emissão e os vencimentos constantes do Anexo II da Escritura de Emissão de CCI.
- 3.4. Condição da Emissão e Forma: As CCI são fracionárias, emitidas sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, representativas, em conjunto, da totalidade dos Créditos Imobiliários.
- 3.5. Vencimento Final: As CCI terão o vencimento final em 15 de janeiro de 2036, conforme indicado no Anexo II da Escritura de Emissão de CCI.
- 3.6. Local e Forma de Pagamento: Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, deverão ser pagos pelo Devedor no local e forma estabelecidos no Contrato de PPP.
- 3.7. Atualização Monetária: A atualização monetária dos Créditos Imobiliários e, por consequência, das CCI, será calculada e cobrada anualmente, pelo IPCA/IBGE, de acordo com os critérios convencionados no Contrato de PPP, conforme descrito no Anexo II da Escritura de Emissão de CCI.
- 3.8. Encargos Moratórios: Em caso de atraso do pagamento, serão acrescidos aos valores devidos pelas CCI os seguintes encargos moratórios, conforme previstos no Contrato de PPP e descritos no Anexo II da Escritura de Emissão de CCI: multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, com cálculo *pro rata die*, se necessário.

ANEXO III

DECLARAÇÃO DA EMISSORA PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/04

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Conselheiro Crispiniano, nº 105, conjunto 43, sala 5, República, CEP 01037-001, inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Emissora"), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 30ª Série de sua 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em que e o BANCO MERCANTIL DE INVESTIMENTOS S.A., sociedade com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Rio de Janeiro, nº 654, 9º andar, Centro, CEP 30160-912, inscrita no CNPJ sob o nº 34.169.557/0001-72, atua como instituição intermediária líder ("Coordenador Líder") e a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 16 de dezembro de 2019.

---

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

*Emissora*

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

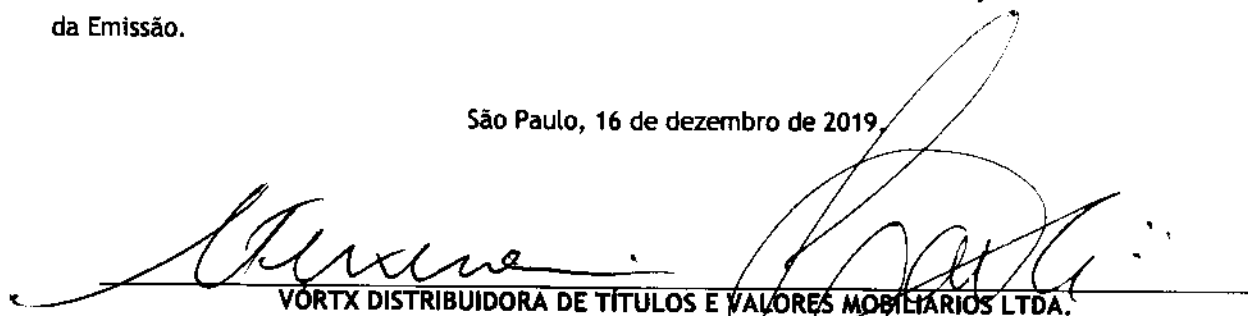


ANEXO IV

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/04

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 30ª Série da 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Conselheiro Crispiniano, nº 105, conjunto 43, sala 5, República, CEP 01037-001, inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64 ("Emissora"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em que e o BANCO MERCANTIL DE INVESTIMENTOS S.A., sociedade com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Geras, na Rua Rio de Janeiro, nº 654, 9º andar, Centro, CEP 30160-912, inscrita no CNPJ sob o nº 34.169.557/0001-72, atua como instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e o Coordenador Líder, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 16 de dezembro de 2019.



VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

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

Nome:  
Cargo:

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





**DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES**  
**AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM**

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

**Razão Social: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
**Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo**  
**CNPJ nº: 22.610.500/0001-88**  
**Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugenia de Jesus Souza Queiroga**  
**Número do Documento de Identidade: 15461802000-3 SSP/MA**  
**CPF nº: 009.635.843-24**

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

**Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários**  
**Número da Emissão: 1ª**  
**Número da Série: 30ª**  
**Emissor: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**  
**Quantidade: 45.453 (quarenta e cinco mil, quatrocentos e cinquenta e três)**  
**Valor Total da Série: R\$ 45.453.000,00 (quarenta e cinco milhões, quatrocentos e cinquenta e três mil reais), na data de emissão**  
**Forma: Nominativa e escritural**

Declara, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada, 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 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 16 de dezembro de 2019.

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

*Agente Fiduciário*

Nome:

Nome:

Cargo:

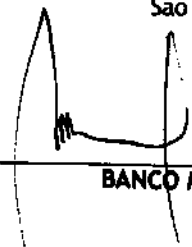
Cargo:

ANEXO V

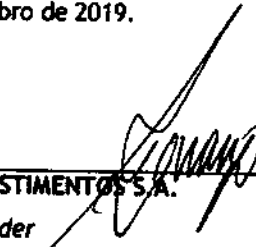
DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº  
414/04

BANCO MERCANTIL DE INVESTIMENTOS S.A., sociedade com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Rio de Janeiro, nº 654, 9º andar, Centro, CEP 30160-912, inscrita no CNPJ sob o nº 34.169.557/0001-72, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social ("Coordenador Líder"), na qualidade de Instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 30ª Série da 1ª Emissão ("CR!" e "Emissão", respectivamente) da TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Conselheiro Crispiniano, nº 105, conjunto 43, sala 5, República, CEP 01037-001, inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64 ("Emissora"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 16 de dezembro de 2019.

  
\_\_\_\_\_  
BANCO MERCANTIL DE INVESTIMENTOS S.A.  
Coordenador Líder

Nome: **Roberto Godoy Assumpção**  
Cargo: **Diretor Presidente**

  
\_\_\_\_\_  
LUIZ CARLOS DE ARAÚJO  
DIRETOR EXECUTIVO

1799


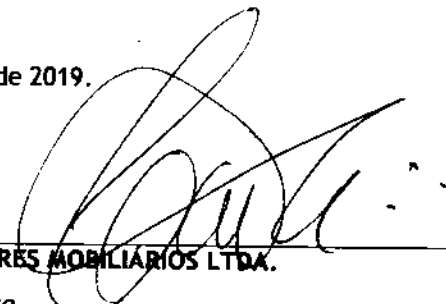
4

ANEXO VI

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DAS CCI NOS TERMOS DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 23  
DA LEI Nº 10.931/04

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças* firmado, em 16 de dezembro de 2019, entre a TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Conselheiro Crispiniano, nº 105, conjunto 43, sala 5, República, CEP 01037-001, inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64 ("Emissora"), e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão"), por meio do qual foram emitidas as Cédulas de Crédito Imobiliário identificadas no referido instrumento ("CCI"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, que lhe foi entregue para custódia a Escritura de Emissão e que as CCI se encontram devidamente vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 30ª Série da 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da Emissora, sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado entre a Emissora e a Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre as CCI e os créditos imobiliários que elas representam, nos termos da Lei nº 9.514/97, regime fiduciário que ora é registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão, por meio da qual as CCI foram emitidas, encontram-se registrado e custodiada nesta Instituição Custodiante, respectivamente, nos termos do artigo 18, § 4º e parágrafo único do artigo 23, da Lei nº 10.931/04.

São Paulo, 16 de dezembro de 2019.

  
  
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.  
Instituição Custodiante

Nome: Marcio Lopes dos Santos Teixeira  
Cargo: RG: 46.894.863-6  
CPF: 309.268.408-81

Nome: CAROLINE TSUCHIYA SILVA  
Cargo: RG: 38.289.610-0  
CPF: 381.514.668-20

## ANEXO VII

## OUTRAS EMISSÕES COM A ATUAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Tipo	Apelido	Valor	Qtde.	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Garantias
CRI	HL FARIA LIMA	14.500.000,00	14.500	IPCA + 8,05 %	1	4	15/09/2017	20/09/2023	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo
CRI	LOTE 5	8.919.000,00	8.919	IPCA + 8,00 %	1	5	13/07/2018	20/01/2027	Subordinação, Aval
CRI	LOTE 5	3.822.000,00	3.822	IPCA + 15,39 %	1	6	13/07/2018	20/07/2029	Aval, Subordinação
CRI	FITTING	12.448.000,00	12.448	IPCA + 8,00 %	1	7	17/12/2018	20/02/2028	Aval, Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	FITTING	5.335.000,00	5.335	IPCA + 24,50 %	1	8	17/12/2018	20/07/2028	Fiança, Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	CBA FMU	15.650.000,00	15.650	CDI + 9,00 %	1	9	31/05/2019	10/01/2024	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LIFTPLAN	19.000.000,00	19.000	IPCA + 8,50 %	1	10	31/07/2019	10/08/2023	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	LIFTPLAN	9.500.000,00	9.500	IPCA + 15,00 %	1	11	31/07/2019	10/08/2023	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	MZM	18.900.000,00	18.900	IPCA + 10,00 %	1	12	30/09/2019	20/01/2022	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Hipoteca

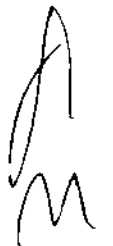



de Imóvel

Alienação Fiduciária  
de Imóvel, Cessão  
Fiduciária de Direitos  
Creditórios, Hipoteca  
de Imóvel

CRI	MZM	8.100.000,00	8.100	IPCA + 18,00 %	1	13	30/09/2019	20/07/2023
-----	-----	--------------	-------	-------------------	---	----	------------	------------

6



## ANEXO VIII

### MINUTA ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

#### [•] ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 30ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente [•] Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários ("Aditamento") e na melhor forma de direito, as partes:

#### I - PARTES

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Conselheiro Crispiniano, nº 105, conjunto 43, sala 5, República, CEP 01037-001, inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Emissora"); e

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma do seu Contrato Social ("Agente Fiduciário").

(a Emissora e o Agente Fiduciário adiante denominados em conjunto como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte").

#### II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- (i) em 16 de dezembro de 2019, a PPP HABITACIONAL SP LOTE 1 S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 302, conjunto 64-A, Vila Olímpia, CEP 04551-010, inscrita no CNPJ sob o nº 21.876.833/0001-90 ("Cedente"), por meio da celebração do *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças* ("Contrato de Cessão") cedeu à Emissora parte das parcelas fixas de remuneração integrantes da contraprestação pecuniária devidas pelo Estado São Paulo ("Devedor") no âmbito do Contrato de Parceria Público-Privada SH nº 001/2015, celebrado entre a Cedente, o Devedor, a Companhia Paulista de Parcerias - CPP, na qualidade de interveniente fiadora e a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU, na qualidade de interveniente, em 23 de março de 2015, tendo por objeto, entre outros, a concessão administrativa para a implantação de habitações de interesse social e de habitações de mercado popular na região central da Cidade de São Paulo ("Contrato de PPP"), pagas mensalmente pelo Devedor, relativamente às unidades habitacionais entregues pela Contratante e aceitas pelo Devedor, que compõem os seguintes empreendimentos imobiliários: (a) Empreendimento São Caetano; e (b)

e  
/nd

Empreendimento Glete, calculadas na forma do item 7.3. do Contrato de PPP, no valor, nesta data, de R\$ 70.272.357,12 (setenta milhões, duzentos e setenta e dois mil, trezentos e cinquenta e sete reais e doze centavos), correspondente ao fluxo referencial de pagamentos descrito no Anexo I do Contrato de Cessão, bem como todos os respectivos acessórios nos termos do Contrato de PPP, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações, Garantias do Devedor (conforme abaixo definidas) e demais encargos contratuais e legais ("Créditos Imobiliários");

- (ii) em 16 de dezembro de 2019, as Emissora, por meio do *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças* ("Escritura de Emissão de CCI"), emitiu 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário ("CCI") fracionárias, representativas dos Créditos Imobiliários, tendo instituído regime fiduciário sobre as CCI, a fim de lastrear a emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), emissão essa que foi devidamente aprovada nos termos de seu Estatuto Social, inclusive com a criação de patrimônio separado, conforme o disposto no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários* celebrado em 16 de dezembro de 2019 entre a Emissora e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização");
- (iii) tendo em vista o pagamento de parte dos Créditos Imobiliários pelo Devedor, a Cedente faz jus, nos termos da Cláusula 5.3 do Contrato de Cessão, à redução do Valor Total da Garantia, de modo que o Valor Total da Garantia deverá ser equivalente ao saldo devedor atualizado dos CRI, nesta data, razão pela qual resolvem as Partes celebrar, na forma da Cláusula 5.3.1 do Termo de Securitização, o presente Aditamento, de forma a ajustar o Valor Total da Garantia.

Resolvem as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente [●] Aditamento ao Termo de Securitização, que se regerá pelas cláusulas e condições a seguir.

### III - CLÁUSULAS

#### CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos neste Aditamento têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização.

#### CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO

2.1. Considerando o quanto indicado no item "(iii)" das Considerações Preliminares deste Aditamento, as Partes resolvem, de comum acordo, ajustar a redação da Cláusula 5.3 do Termo de Securitização, que passará a vigorar da seguinte forma:


“5.3. Valor das Garantias: Sem prejuízo das atualizações aplicáveis, as garantias cedidas garantem o valor, nesta data, de R\$ [•] ([•]) (“Valor Total da Garantia”) e o valor certo, fixo e, nesta data, determinado de R\$ [•] ([•]) ao mês da contraprestação pecuniária correspondente aos Empreendimentos, monetariamente reajustado pelo mesmo critério e períodos previstos para o pagamento de amortização e juros nos termos deste Termo de Securitização (“Valor Mensal da Garantia”) os quais são consistentes, respectivamente, com (i) o valor nominal dos Créditos Imobiliários cedidos, que representam o somatório do fluxo de pagamentos reproduzido no Anexo I do Contrato de Cessão; e (ii) com a prestação mensal de amortização e juros definida nos termos deste Termo de Securitização.”

### CLÁUSULA TERCEIRA - RATIFICAÇÕES

3.1. Permanecem inalteradas as demais disposições anteriormente firmadas que não apresentem incompatibilidade com este Aditamento, as quais são neste ato ratificadas integralmente, o que inclui, mas não se limita, às declarações prestadas pelas Partes no Termo de Securitização, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos seus termos, a qualquer título, ao integral cumprimento dos seus termos.

### CLÁUSULA QUARTA - REGISTRO

4.1. O presente Aditamento será registrado na Instituição Custodiante da CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

### CLÁUSULA QUINTA - FORO

5.1. As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Este Aditamento é firmado em 2 (duas) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, [•] de [•] de [•].

(As assinaturas seguem nas páginas seguintes.)

(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)





(Página 1/1 de assinaturas do [•] Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 30ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A., firmado entre a Travessia Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em [•] de [•] de [•].)

---

**TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**

*Emissora*

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

---

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

*Agente Fiduciário*

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

**TESTEMUNHAS:**

---

Nome:

---

Nome:

RG:

RG :

CPF/MF:

CPF/MF:

