



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
DA 28ª EMISSÃO EM 3 (TRÊS) SÉRIES, DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA**



CELEBRADO COM

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

COMO AGENTE FIDUCIÁRIO

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELO

**FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO
IMOBILIÁRIO**

29 DE MAIO DE 2023

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 28ª EMISSÃO EM 3 (TRÊS) SÉRIES DA TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Pelo presente instrumento particular:

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

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26, inciso III, da Lei nº14.430/22 e da Resolução CVM 17:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132 (parte), Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente ("Agente Fiduciário");

CONSIDERANDO QUE:

- I. **O FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento em direitos creditórios, inscrito no CNPJ sob o nº 39.857.521/0001-03, representado por sua gestora **BLUE ASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2496, 12º andar, Jardim Goiás, inscrita no CNPJ sob o nº 35.068.183/0001-61 ("Cedente"), é fundo de investimento em direitos creditórios e tem como política de investimento a aquisição de direitos creditórios que poderão ser originados em diversos segmentos, sendo oriundos de operações de natureza financeiro-imobiliária, prioritariamente decorrentes de ativos com garantia de alienação fiduciária de bem imóveis e poderão ser decorrentes de negócios jurídicos representados por Cédulas de Crédito Imobiliário (conforme abaixo definido), certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário, debêntures e/ou cédulas de crédito bancário;

- II. O Cedente adquiriu os créditos imobiliários representados por CCI originados pela QI Sociedade de Crédito Direto S.A., instituição financeira inscrita no CNPJ sob o nº 32.402.502/0001-35, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2391, conjunto 12, andar 1 (parte), CEP 01.452-000 (“Originadora”), conforme os instrumentos particulares com força de escritura pública (i) de compra e venda de imóvel residencial e/ou comercial, para aquisição, com alienação fiduciária de imóvel em garantia, e emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (em conjunto denominados “Contratos de Financiamento à Aquisição”); e/ou (ii) de empréstimo sem destinação específica, com alienação fiduciária de imóvel em garantia, e emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (“Contratos de Refinanciamento”, e em conjunto com os Contratos de Financiamento à Aquisição, denominados simplesmente “Contratos Imobiliários”, firmados pela Originadora, o(s) respectivo(s) devedor(es) dos Contratos Imobiliários (“Devedores”) e os respectivos garantidores, caso aplicável, sendo referidas aquisições formalizadas mediante a assinatura dos “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*”, entre a Originadora e o Cedente (“Termos de Cessão”);
- III. Os Contratos Imobiliários observam as condições mínimas estabelecidas no artigo 5º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei nº 9.514/97”), quais sejam: I- reposição integral do valor emprestado e respectivo reajuste; II- remuneração do capital emprestado às taxas convencionadas no contrato; III- capitalização dos juros; IV- contratação, pelos tomadores de financiamento, de seguros contra os riscos de morte e invalidez permanente;
- IV. A Empresa de Auditoria (conforme termo definidos na Cláusula 1.1 deste Termo) confirmou que os Créditos Imobiliários listados no Anexo I atendem aos Critérios de Elegibilidade estabelecidos na Cláusula 4.2.1.1 deste Termo;
- V. Os Créditos Imobiliários representados por CCI listados no Anexo I, adquiridos pela Emissora mediante o Contrato de Cessão, foram utilizados para lastrear a presente oferta pública de distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da sua 28ª Emissão em 3 (três) séries (“CRI”);
- VI. A Oferta de CRI que será emitida com lastro nas CCI, conforme termo definido na Cláusula 1.1 abaixo, representativas dos Créditos Imobiliários, é constituída pelos seguintes documentos denominados “Documentos da Oferta”: (i) o *Instrumento Particular de Cessão de Créditos True Sale com Garantia Real e Outras Avenças* (“Contrato de Cessão”); (ii) o presente Termo de Securitização; (iii) o *Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 28ª Emissão em 3 (Três) Séries da*

Travessia Securitizadora S.A (“Contrato de Distribuição”), e; (iv) o modelo do Boletim de Subscrição, bem como todos e quaisquer aditamentos que passarão a integrar automaticamente o conceito de Documentos da Oferta, sendo que nenhum dos Documentos da Oferta poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente;

- VII. Os termos definidos nos “*Considerandos*” que não tiverem correspondência nos itens acima estão devidamente definidos na Cláusula 1.1 deste Termo de Securitização;

Firmam o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª, 2ª e 3ª Séries da 28ª Emissão da Travessia Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Aberto Blue Crédito Imobiliário (“Termo de Securitização” ou “Termo”), que prevê a emissão de certificados de recebíveis imobiliários pela Emissora, nos termos: (i) da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022; (ii) da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada; e (iii) da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, aplicável a distribuições públicas de valores mobiliários realizada sob o rito automático, o qual será regido pelas cláusulas a seguir

CLÁUSULA 1 – DEFINIÇÕES

Para fins do Termo de Securitização, as expressões acima somente terão os significados ora definidos quando grafadas em maiúsculo.

“ <u>Afiliada</u> ”:	Qualquer sociedade que seja controlada pelo Cedente ou seja controlada, direta ou indiretamente, pelo controlador (ou quaisquer sócios, se não houver controlador) do Cedente.
“ <u>Agência de Rating</u> ”:	A presente Emissão não contará com a análise de risco por Agência de Rating no momento da emissão.
“ <u>Agente Fiduciário</u> ”:	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , conforme acima qualificada.
“ <u>Alienação Fiduciária de Imóveis</u> ” ou “ <u>Alienções Fiduciárias</u> ”:	É a modalidade de garantia real imobiliária constituída na forma da Lei nº 9.514/97, como garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários representados por CCI, nos termos dos Termos de Cessão, e após, cedida à Securitizadora por ocasião da formalização do Contrato de Cessão.
“ <u>ANBIMA</u> ”:	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.

“ <u>Anúncio de Encerramento</u> ”	Significa o anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.
“ <u>Anúncio de Início</u> ”	Significa o anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 59, parágrafo 3º da Resolução CVM 160.
“ <u>Amortização Extraordinária</u> ”:	Tem a definição que é dada na Cláusula 2.6.1. deste Termo.
“ <u>Aprovação da Emissão</u> ”:	A aprovação da emissão foi deliberada na Ata de Reunião do Conselho de Administração, dentro das atribuições que lhe foi conferida no Estatuto Social da Securitizadora.
“ <u>Assembleia Especial</u> ” ou “ <u>Assembleia</u> ”:	A assembleia geral de Titulares dos CRI, realizada na forma da Cláusula 11ª deste Termo de Securitização.
“ <u>Ata de Reunião da Diretoria</u> ”	A Ata de Reunião da Diretoria realizada em 25 de maio de 2023, que deliberou de a Emissão.
“ <u>Atualização Monetária</u> ”:	IPCA.
“ <u>Auditor Independente</u> ”:	BAKER TILLY 4PARTNERS AUDITORES INDEPENDENTES S.A. , sociedade por ações inscrita no CNPJ sob o nº 20.072.874/0001-61, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Castilho, nº 392, 4º andar, Brooklin, CEP 04568-010
“ <u>B3</u> ”:	B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3 , sociedade anônima de capital aberto, com sede na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25, devidamente autorizada pelo BACEN para a prestação de serviços de depositária de ativos.
“ <u>Bacen</u> ”:	Banco Central do Brasil.
“ <u>Banco Liquidante</u> ”:	ITAÚ UNIBANCO S.A. , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100 – Torre Itausa, inscrita no CNPJ sob o n.º 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras da Emissora.
“ <u>Boletim de Subscrição</u> ”:	É o boletim de subscrição por meio do qual os Investidores subscreverão os CRI.

“ <u>Carteira de Créditos Imobiliários</u> ou <u>Carteira</u> ”:	É a totalidade dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente Emissão.
“ <u>Cascata de Pagamento</u> ”:	É a ordem prioridade nos pagamentos e retenções dos CRI com os Créditos Imobiliários, observada a ordem prevista na Cláusula 2.5.1 deste Termo.
“ <u>CCI</u> ”:	São as Cédulas de Crédito Imobiliário integrais emitidas nos Contratos Imobiliários na forma da Lei nº 10.931/04, representativas dos Créditos Imobiliários originados nos Contratos Imobiliários, incluindo o principal e acessórios tais como, juros, atualização monetária, prêmios de seguros, quaisquer outros acréscimos de remuneração, mora, penalidades, inclusive a alienação fiduciária em garantia, cujas CCI estão devidamente registradas junto à B3, conforme indicadas no Anexo I.
“ <u>Cedente</u> ”:	FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO IMOBILIÁRIO , fundo de investimento em direitos creditórios, inscrito no CNPJ sob o nº 39.857.521/0001-03, representado por sua gestora BLUE ASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA. , sociedade limitada, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2496, 12º andar, Jardim Goiás, inscrita no CNPJ sob o nº 35.068.183/0001-61,
“ <u>CETIP21</u> ”:	É o ambiente de negociação de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3.
“ <u>CMN</u> ”:	Conselho Monetário Nacional.
“ <u>CNPJ</u> ”:	É o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
“ <u>Código Civil</u> ”:	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
“ <u>Código de Processo Civil</u> ”:	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
“ <u>COFINS</u> ”:	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
“ <u>Condição Resolutiva</u> ”:	Tem a definição que é dada na Cláusula 2.9.3. deste Termo.
“ <u>Condições Precedentes</u> ”:	Tem a definição que é dada na Cláusula 2.9.2. deste Termo.

“ <u>Conta da Emissão</u> ”:	É a conta corrente de titularidade da Securitizadora de nº 34861-6, da Agência 8499, mantida no Banco Itaú Unibanco S.A. (341), integrante do Patrimônio Separado.
“ <u>Contrato de Cessão</u> ”:	É o <i>Instrumento Particular de Cessão de Créditos True Sale com Garantia Real e Outras Avenças</i> , celebrado na presente data, entre a Emissora e o Cedente, cujos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, descritos no Anexo I deste Termo, são lastro da presente Emissão.
“ <u>Contrato de Distribuição</u> ”:	É o <i>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 28ª Emissão em 3 (Três) Séries da Travessia Securitizadora S.A.</i> , a ser celebrado, entre a Emissora e o Coordenador Líder, para reger a forma de distribuição dos CRI.
“ <u>Contratos de Financiamento à Aquisição</u> ”:	São os instrumentos particulares com força de escritura pública de compra e venda de imóvel residencial e/ou comercial e/ou de loteamento, para aquisição, com alienação fiduciária de imóvel em garantia, e emissão de cédula de crédito imobiliário firmados entre a Originadora e os Devedores.
“ <u>Contratos de Refinanciamento</u> ”:	São os instrumentos particulares com força de escritura pública de empréstimo sem destinação específica, com alienação fiduciária de imóvel em garantia, e emissão de Cédula de Crédito Imobiliário firmados entre a Originadora e os Devedores.
“ <u>Contratos Imobiliários</u> ”:	São os Contratos de Financiamento à Aquisição e/ou os Contratos de Refinanciamento conforme descritos no Anexo I, quando mencionados em conjunto.
“ <u>Coordenador Líder</u> ”:	GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIARIOS S.A. , sociedade por ações com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Sala 913 Parte, Botafogo, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62
“ <u>CSLL</u> ”:	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
“ <u>Créditos Imobiliários Adimplentes</u> ”:	É o conceito que será utilizado na análise do Índice de Cobertura, sendo considerados créditos imobiliários adimplentes somente os créditos imobiliários que estão com suas obrigações de pagamentos

	cumpridas, inclusive com eventuais encargos devidos, antes da consolidação da propriedade do imóvel em nome da Emissora, e aqueles que possuam a parcela de maior atraso abaixo de 120 dias.
<u>“Créditos Imobiliários”</u> :	São os créditos imobiliários representados pelas CCI, cedidos à Emissora mediante o Contrato de Cessão, originados nos Contratos Imobiliários descritos no Anexo I deste Termo, inclusive os respectivos acessórios, juros, atualização monetária, eventuais prêmios de seguros, e quaisquer outros acréscimos de remuneração de mora ou penalidades, e demais encargos contratuais de responsabilidade dos Devedores, incluindo, mas não limitando, à alienação fiduciária em garantia dos Imóveis.
<u>“CRI”</u> :	São os CRI Sênior, os CRI Mezanino e os CRI Júnior quando mencionados em conjunto.
<u>“CRI Júnior”</u> :	São os títulos de créditos nominativos, de livre negociação, integrantes da 3ª Série da 28ª Emissão de CRI da Securitizadora, sob a forma escritural, que receberão juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos dos Créditos Imobiliários somente após o pagamento dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino, na forma e condições estabelecidas neste Termo.
<u>“CRI Mezanino”</u> :	São os títulos de créditos nominativos, de livre negociação, integrantes da 2ª Série da 28ª Emissão de CRI da Securitizadora, sob a forma escritural, que receberão juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos dos Créditos Imobiliários somente após o pagamento dos CRI Sênior, na forma e condições estabelecidas neste Termo.
<u>“CRI Sênior”</u> :	São os títulos de créditos nominativos, de livre negociação, integrantes da 1ª Série da 28ª Emissão de CRI pela Securitizadora, sob a forma escritural, com preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos dos Créditos Imobiliários, em relação aos CRI Júnior e aos CRI Mezanino integrantes desta Emissão.
<u>“CRI em Circulação”</u> :	São todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, para fins de constituição de quórum, excluídos os CRI mantidos em tesouraria, excluídos os CRI pertencentes, direta ou indiretamente: (i) aos Devedores; (ii) à Emissora; (iii) o Cedente; (iv) a qualquer controladora e/ou a qualquer controlada dos Devedores, da Emissora

	e do Cedente, conforme aplicável; ou (v) a qualquer diretor, conselheiro, cônjuge, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau dos Devedores, da Emissora e/ou do Cedente.
“ <u>Critérios de Elegibilidade</u> ”:	São os parâmetros utilizados para seleção dos Créditos Imobiliários lastro da Emissão descritos na Cláusula 4.2.1.1 deste Termo, objeto de auditoria pela Empresa de Auditoria conforme relatório do Anexo VII deste Termo.
“ <u>CVM</u> ”:	Comissão de Valores Mobiliários.
“ <u>Data de Emissão</u> ”:	26 de maio de 2023
“ <u>Data de Vencimento</u> ”:	15 de junho de 2033
“ <u>Decreto 6.306</u> ”:	Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.
“ <u>Devedores</u> ”:	São os Devedores dos Contratos Imobiliários.
“ <u>Dia Útil</u> ” ou “ <u>Dias Úteis</u> ”:	Todo e qualquer dia, exceto sábado, domingo e feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
“ <u>Distribuição Parcial</u> ”	É a possibilidade de distribuição parcial dos CRI, desde que atingido o Montante Mínimo.
“ <u>Documentos da Operação ou Documentos da Oferta</u> ”:	São, quando mencionados em conjunto: (i) o Contrato de Cessão, (ii) este Termo de Securitização; (iii) o Contrato de Distribuição; e (iv) o Boletim de Subscrição, bem como todos e quaisquer aditamentos que passarão a integrar automaticamente o conceito de Documentos da Oferta.
“ <u>DFI</u> ”:	Seguro de Danos Físicos dos Imóveis, cuja contratação é obrigatória nos termos do inciso IV do artigo 5º da Lei nº 9514/97.
“ <u>Empresa de Auditoria</u> ”:	CESAR AUGUSTO SOARES , com nome fantasia de INNOVAR SERVIÇOS , empresário individual, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 726, conjunto 1.303, no bairro de Bela Vista CEP 01.310-100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 20.031.289/0001-13
“ <u>Empresa de Cobrança</u> ”:	CREDIBLUE SOLUÇÕES FINANCEIRAS E IMOBILIÁRIAS LTDA. , sociedade limitada, com sede na Avenida Deputado Jamel

	Cecílio, nº 2496, 12º andar, Ed. New Business Style, Jardim Goiás, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, inscrita no CNPJ sob o nº 36.750.257/0001-08.
“ <u>Escriturador</u> ”:	ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição financeira, inscrita no CNPJ sob o n.º 61.194.353/0001-64, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.400, 10º andar, CEP 04.538-132.
“ <u>Emissão</u> ”:	É a emissão 28ª Emissão em 3 (Três) Séries da Securitizadora.
“ <u>Eventos de Multa Indenizatória</u> ”:	Os eventos que ensejam a aplicação da Multa Indenizatória, conforme hipóteses previstas nas cláusulas 5.2. e seguintes do Contrato de Cessão.
“ <u>Eventos de Recompra Compulsória</u> ”:	São os eventos que ensejam a ocorrência da Recompra Compulsória, conforme hipóteses previstas na Cláusula 4.3.3 abaixo.
“ <u>Fundo de Reserva</u> ”:	Tem a definição que é dada na Cláusula 2.2 deste Termo.
“ <u>Garantias</u> ”:	São garantias desta Emissão: a instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, o Fundo de Reserva, a Alienação Fiduciária de Imóveis, e a subordinação dos CRI Mezanino aos CRI Sênior e dos CRI Júnior aos CRI Mezanino e aos CRI Sênior.
“ <u>IGP-DI</u> ”:	Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
“ <u>IGP-M</u> ”:	Índice Geral de Preços Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
“ <u>Imóveis</u> ”:	São os imóveis outorgados em Alienação Fiduciária de Imóveis, pelos Devedores e/ou por terceiros garantidores, no âmbito dos Contratos Imobiliários.
“ <u>IPCA</u> ”:	Índice Nacional de Preços ao Consumidor, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).
“ <u>IPTU</u> ”:	Importo Predial e Territorial Urbano.
“ <u>Investidores</u> ” ou “ <u>Titulares de CRI</u> ”:	São os titulares dos CRI objeto desta Emissão, que vierem a subscrever ou adquirir os CRI em emissão primária ou no mercado secundário.

<p><u>“Investidores Qualificados”</u>:</p>	<p>São considerados investidores qualificados, nos termos do art. 12 da Resolução CVM 30: investidores profissionais; pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30; as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados. Adicionalmente, na forma do art. 13 da Resolução CVM 30, os regimes próprios de previdência social, instituídos pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou por Municípios são considerados investidores profissionais ou investidores qualificados apenas se reconhecidos como tais conforme regulamentação específica do Ministério da Previdência Social.</p>
<p><u>“Investidores Profissionais”</u>:</p>	<p>São considerados investidores profissionais, nos termos do art. 11 da Resolução CVM 30: instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o Anexo A da Resolução CVM 30; fundos de investimento; clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; investidores não residentes.</p>
<p><u>“IOF/Câmbio”</u>:</p>	<p>Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.</p>
<p><u>“IOF/Títulos”</u>:</p>	<p>Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.</p>

“ <u>IRPF</u> ”:	Imposto de Renda da Pessoa Física.
“ <u>IRPJ</u> ”:	Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
“ <u>Lei nº 6.404/76</u> ”:	Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as Sociedades por Ações.
“ <u>Lei nº 8.981/95</u> ”:	Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 9.514/97</u> ”:	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.
“ <u>Lei nº 10.931/04</u> ”:	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, dentre outras providências.
“ <u>Lei nº 11.033/04</u> ”:	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre a tributação do mercado financeiro e de capitais.
“ <u>Lei nº 14.430/22</u> ”:	Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022.
“ <u>MDA</u> ”:	Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
“ <u>MIP</u> ”:	É o Seguro de Morte e Invalidez Permanente, cuja contratação é obrigatória nos termos do inciso IV do artigo 5º da Lei nº 9514/97.
“ <u>Montante Mínimo</u> ”	É o montante mínimo de colocação dos CRI, no valor de R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), a partir do qual será permitida a Distribuição Parcial.
“ <u>Multa Indenizatória</u> ”:	É o montante a ser pago pelo Cedente à Securitizadora, em razão da obrigatoriedade do Cedente indenizar a Emissora caso ocorra quaisquer dos Eventos de Multa Indenizatória.
“ <u>Negociação Secundária</u> ”:	Os CRI serão depositados para negociação em mercado secundário, no mercado administrado pela B3.
“ <u>Obrigações Garantidas</u> ”:	Correspondem a (i) todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pelos Devedores nos Contratos Imobiliários e suas posteriores alterações, (ii) todas as obrigações decorrentes do Contrato de Cessão, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelo Cedente, incluindo, mas não se limitando, à possibilidade de recompra dos Créditos Imobiliários, à

	Multa Indenizatória, juros de mora, multa moratória, (iii) obrigações de amortização e pagamentos dos juros conforme estabelecidos no Termo de Securitização, (iv) todos os custos e despesas conforme indicados nas Cláusulas 2.10. e 7.5. deste Termo de Securitização com prestadores de serviços contratados e os incorridos em relação à emissão e manutenção das CCI e aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente e para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários e excussão das Alienações Fiduciárias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios dentro de padrão de mercado, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos; bem como (v) todo e qualquer custo incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário, e/ou pelos titulares dos CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado para arcar com tais custos.
<u>“Oferta”</u> :	Significa a oferta pública sob o rito de registro automático de distribuição perante a CVM de distribuição primária dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino, nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60.
<u>“Originadora”</u> :	A QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A. , instituição financeira inscrita no CNPJ sob o nº 32.402.502/0001-35, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2391, conjunto 12, andar 1 (parte), CEP 01.452-000, que firmou os Contratos Imobiliários diretamente com os Devedores, e cedeu os créditos imobiliários deles resultantes para o Cedente mediante os Termos de Cessão.
<u>“Patrimônio Separado”</u> :	É o patrimônio constituído, com a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, incluindo a Conta da Emissão e as Garantias.
<u>“PIS”</u> :	Contribuição ao Programa de Integração Social.
<u>“Preço de Cessão”</u> :	É o previsto na cláusula 2.1 do Contrato de Cessão.
<u>“Publicações”</u> :	As publicações relacionadas aos atos ou fatos de interesse dos Investidores serão efetuadas no <i>website</i> da Securitizadora (www.grupotravessia.com/). As convocações das Assembleias Especiais serão realizadas por meio de edital a ser publicado no <i>website</i> da Emissora.

<u>“QI SCD”</u>	QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A. , sociedade de crédito direto com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 32.402.502/0001-35
<u>“Recompra Compulsória”</u> :	Nos termos da Cláusula 6.3 do Contrato de Cessão, verificada a ocorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória, o Cedente deverá recomprar os respectivos Créditos Imobiliários no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da notificação que neste sentido vier a receber da Emissora, de acordo com o disposto na cláusula 6.3.5 do referido contrato.
<u>“Regime Fiduciário”</u> :	Na forma do artigo 25 da Lei nº14.430/22, a Securitizadora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, incluindo a Conta da Emissão e as Garantias, com a constituição do Patrimônio Separado. O Regime Fiduciário declarado neste Termo será registrado na B3 na forma do §1º do artigo 26 da Lei 14.430.
<u>“Resgate Antecipado”</u> :	Tem a definição que é dada na Cláusula 2.6.1. deste Termo.
<u>“Resolução CVM 17”</u> :	É a Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme redação vigente na data de assinatura do presente Termo de Securitização, que dispõe acerca do exercício da função de agente fiduciário.
<u>“Resolução CVM 30”</u> :	É a Resolução CVM nº 30 de 11 de maio de 2021, conforme alterada, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente.
<u>“Resolução CVM 50”</u> :	É a Resolução CVM nº 50 de 31 de agosto de 2021, conforme alterada, que dispõe sobre a prevenção à lavagem de dinheiro, ao financiamento do terrorismo e ao financiamento da proliferação de armas de destruição em massa – PLD/FTP no âmbito do mercado de valores mobiliários.
<u>“Resolução CVM 60”</u> :	É a Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021.
<u>“Resolução CVM 81”</u> :	É a Resolução CVM nº 81 de 29 de março de 2022.

“ <u>Resolução CVM 160</u> ”	É a Resolução CVM 160, de 13 de julho de 2022.
“ <u>Securitização</u> ”:	É a operação pela qual os Créditos Imobiliários, os bens, direitos e garantias são expressamente vinculados a emissão de uma série de CRI, mediante a identificação no Termo de Securitização e a instituição do Regime Fiduciário pela Securitizadora, cujo pagamento é primariamente condicionado ao recebimento dos recursos acima descritos que lastreiam a emissão, nos termos do parágrafo único do artigo 18, artigos 25 e 26 da Lei 14.430.
“ <u>Securitizadora</u> ” ou “ <u>Emissora</u> ”	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A. , companhia aberta com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Bandeira Paulista, 600, conjunto 44, sala 01, Itaim Bibi, CEP 04532-001, inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64.
“ <u>Taxa de Administração</u> ”:	É a taxa mensal de administração do Patrimônio Separado, no valor de R\$6.000,00 (seis mil reais), líquida de todos e quaisquer tributos, atualizada anualmente pelo IPCA desde a Data de Emissão, calculada <i>pro rata die</i> se necessário, a que a Emissora faz jus conforme indicada na Cláusula 2.10.2 deste Termo.
“ <u>Termo</u> ” ou “ <u>Termo de Securitização</u> ”:	O <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 28ª Emissão em 3 (Três) Séries da Travessia Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Aberto Blue Crédito Imobiliário</i> , celebrado nesta data, entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário.
“ <u>Termos de Cessão</u> ”	São os termos de cessão que formalizam a aquisição dos Créditos Imobiliários da Originadora pelo Cedente

As expressões não definidas no Termo encontram-se definidas ou identificadas na Lei nº 9.514/97, na Lei nº 14.430/22, na Resolução CVM 60, na Lei nº 10.931/04 e demais disposições legais aplicáveis.

CLÁUSULA 2 – CARACTERÍSTICAS DOS CRI, DE SUA NEGOCIAÇÃO E DESPESAS DE RESPONSABILIDADE DOS INVESTIDORES.

2.1. Pelo presente Termo de Securitização, a Securitizadora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários aos CRI que integram a 28ª Emissão em 3 (três) séries de CRI da Securitizadora, sem qualquer coobrigação por parte da Securitizadora, com lastro

nos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, originados nos Contratos Imobiliários, todos devidamente identificados no Anexo I, são emitidos os CRI que integram a 28ª Emissão em 3 (três) séries de CRI da Securitizadora, e que possuem as seguintes características de Emissão:

2.1.1. Local e data de Emissão: Para todos os efeitos legais, a Data de Emissão dos CRI é o dia 26 de maio de 2023, em São Paulo – SP.

2.1.2. Valor Total da Emissão: R\$41.700.000,00 (quarenta e um milhões e setecentos mil reais)

2.1.3. Garantias:]

- a) instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários;
- b) Fundo de Reserva;
- c) Garantia Real: não foram instituídas garantias específicas aos CRI. Os Créditos Imobiliários são garantidos por Alienação Fiduciária e;
- d) Subordinação dos CRI Mezanino em relação aos CRI Sênior, e dos CRI Junior aos CRI Sênior e aos CRI Mezanino.

2.1.4. Quanto aos CRI: São emitidos em 3 (três) Séries, com a identificação e características descritas abaixo:

Nº de Série	1ª (Sênior)	2ª (Mezanino)	3ª (Júnior)
a) % sobre o Valor Total da Emissão:	70% (setenta por cento)	10% (dez por cento)	20% (vinte por cento)
b) Valor Nominal Total:	R\$ 29.190.000,00 (vinte nove milhões cento e noventa mil reais)	R\$ 4.170.000,00 (quatro milhões cento e setenta mil reais)	R\$ 8.340.000,00 (oito milhões trezentos e quarenta mil reais)
c) Quantidade de CRI emitido:	29.190 (vinte nove mil cento e noventa)	4.170 (quatro mil cento e setenta)	8.340 (oito mil trezentos e quarenta)
d) Valor Nominal Unitário:	R\$ 1.000,00 (mil reais)	R\$ 1.000,00 (mil reais)	R\$ 1.000,00 (mil reais)
e) Carência de Amortização do principal dos CRI:	0 meses conforme disposto no Anexo II	0 meses conforme disposto no Anexo II	0 meses conforme disposto no Anexo II
f) Incorporação de Juros dos CRI:	0 meses conforme disposto no Anexo II	0 meses conforme disposto no Anexo II	0 meses conforme disposto no Anexo II
g) Prazo:	3.673 (três mil e seiscentos e setenta e três) dias	3.673 (três mil e seiscentos e setenta e três) dias	3.673 (três mil e seiscentos e setenta e três) dias
h) Início de pagamento da Amortização:	15/07/2023	15/07/2023	15/07/2023
i) Início do pagamento de juros:	15/07/2023, após a Incorporação de Juros dos CRI	15/07/2023, após a Incorporação de Juros dos CRI	15/07/2023, após a Incorporação de Juros dos CRI
j) Vencimento Final:	15/06/2033	15/06/2033	15/06/2033
k) Forma dos CRI:	Escritural e Nominativa	Escritural e Nominativa	Escritural e Nominativa
l) Periodicidade e Atualização:	Mensal/IPCA Positivo	Mensal/IPCA Positivo	Mensal/IPCA Positivo
m) Juros Remuneratórios:	10% (dez por cento) ao ano	12% (doze por cento) ao ano	10% (dez por cento)

n) Fluxo Financeiro Previsto:	Pagamentos mensais, conforme o fluxo financeiro descrito no Anexo II deste Termo.	Pagamentos mensais, conforme o fluxo financeiro descrito no Anexo II deste Termo.	Pagamentos mensais, conforme o fluxo financeiro descrito no Anexo II deste Termo.
o) Coobrigação da Emissora	<u>Não há</u>	<u>Não há</u>	<u>Não há</u>
p) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica:	B3	B3	B3
q) Garantia Flutuante:	Não	Não	Não
r) Curva de Amortização:	Conforme descrito no Anexo II deste Termo.	Conforme descrito no Anexo II deste Termo.	Conforme descrito no Anexo II deste Termo.
s) Garantias:	a instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, o Fundo de Reserva, a Alienação Fiduciária de Imóveis, e a subordinação dos CRI Mezanino aos CRI Sênior e dos CRI Júnior aos CRI Mezanino e aos CRI Sênior.	A instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, o Fundo de Reserva, a Alienação Fiduciária de Imóveis, e a subordinação dos CRI Mezanino aos CRI Sênior e dos CRI Júnior aos CRI Mezanino e aos CRI Sênior.	A instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, o Fundo de Reserva, a Alienação Fiduciária de Imóveis, e a subordinação dos CRI Mezanino aos CRI Sênior e dos CRI Júnior aos CRI Mezanino e aos CRI Sênior.
t) possibilidade de aditamentos posteriores para inclusão de novas classes e séries e requisitos de recomposição de lastro:	Sim	Sim	Sim

u) possibilidade de substituição ou aquisição futura de direitos creditórios:	Sim	Sim	Sim
v) possibilidade de dação em pagamento:	Sim	Sim	Sim
w) nível de subordinação:	0	100% subordinada à Série Sênior	100% subordinada às Séries Sênior e Mezanino

2.1.4.1. A forma de cálculo dos juros remuneratórios, da Atualização Monetária e da amortização dos CRI é a seguinte:

A. Forma de cálculo da atualização monetária:

$$Sda = SDb \times C,$$

onde:

Sda = Saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDb = Saldo do Valor Nominal Unitário na 1ª data de integralização dos CRI ou após incorporação de juros, atualização monetária ou amortização, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 casas decimais, sem arredondamento.

C = Fator resultante da variação acumulada do IPCA calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento, apurado e aplicado mensalmente, da seguinte forma:

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

onde:

NI_k = valor do número-índice do IPCA do terceiro mês imediatamente anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria data de aniversário (conforme definido abaixo) dos CRI. Após a data de aniversário, o “Nik” corresponderá ao valor do número-índice do IPCA do segundo mês imediatamente anterior ao mês de atualização, ou seja, abril para o primeiro período de correção, conforme Anexo II deste Termo;

NI_{k-1} = Número índice do IPCA do mês imediatamente anterior ao mês base para correção do CRI, ou seja, março para o primeiro período de correção, conforme Anexo II

deste Termo;

DCP = Número de dias corridos entre a primeira Data de Integralização dos CRI ou última Data de Aniversário dos CRI, o que ocorrer por último, e a data de cálculo, exclusive, sendo “dcp” um número inteiro.

DCT = Para o primeiro período o número de dias corridos entre a última, inclusive, e a próxima, exclusive, data de aniversário dos CRI, sendo DCT um número inteiro, observado que, exclusivamente no primeiro Período de Capitalização, considera-se o “DCT” como 31 (trinta e um) dias corridos.

Sendo que:

O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico o número de casas decimais daquele divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, sendo considerada a variação positiva do índice;

Considera-se “data de aniversário” todo dia 15 (quinze) de cada mês e, caso referida data não seja dia útil, o primeiro dia útil subsequente;

Caso o IPCA, por qualquer motivo, deixe de ser publicado durante o prazo dos CRI, o Saldo do Valor Nominal Unitário atualizado deverá ser atualizado pelo último número-índice do IPCA divulgado, ou por qualquer outro índice que venha a substituí-lo, por força de lei ou regulamento aplicável à hipótese.

B. Forma de cálculo de pagamento dos juros:

$$J = SDa \times (Fator\ de\ Juros - 1)$$

Onde:

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

Sda = Conforme subitem A acima;

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

$$Fator\ de\ juros = \left[\frac{i}{100} + 1 \right]^{\frac{dcp}{360}}$$

Onde:

$i = 10\%$ (dez por cento) para o CRI Sênior, 12% (doze por cento) para os CRI Mezanino e 10% (dez por cento) para o CRI Júnior

dcp = Número de dias corridos entre a primeira Data de Integralização dos CRI ou última Data de Aniversário dos CRI, o que ocorrer por último, e a data de cálculo, exclusive, sendo “dcp” um número inteiro.

(*) O percentual de juros remuneratórios do CRI Júnior poderá ser alterado, conforme o caso, ao longo do prazo desta emissão, exclusivamente pela Securitizadora, em caso de necessidade de ajuste do fluxo de recebimento dos Créditos Imobiliários, onde a devida alteração refletirá no próximo período de capitalização e consequentemente dos pagamentos do CRI Júnior caso ocorram antecipações do lastro, renegociações, despesas extraordinárias e/ou outros eventos que possam impactar o fluxo de recebimento dos Créditos Imobiliários e pagamentos dos CRI, de forma que a nova tabela de pagamentos de amortização e juros do CRI Júnior, com os valores devidamente alterados, será disponibilizada pela Securitizadora ao Agente Fiduciário e à B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis, sendo nesses casos dispensada a deliberação e aprovação dos Titulares de CRI em Assembleia para este fim, bem como dispensada a alteração do presente Termo de Securitização.

(**) Em caso do desenquadramento do Índice de Cobertura, não haverá o pagamento de juros das séries Mezanino e Subordinada.

C. Forma de cálculo da amortização:

Cada CRI será amortizado sucessivamente de acordo com as datas e os valores indicados no Anexo II ao Termo, calculados obedecendo à seguinte expressão:

$$Va_i = [Sda \times Tai]$$

Onde:

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

Sda = Conforme subitem B acima;

Tai = Taxa da i-ésima parcela de amortização, informada com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com a tabela de amortização dos CRI do Anexo II do Termo.

(*) A taxa de amortização (Tai) dos CRI Júnior poderá ser alterada, conforme o caso, ao longo do prazo desta emissão, exclusivamente pela Securitizadora, em caso de necessidade de ajuste do fluxo de recebimento dos Créditos Imobiliários, e consequentemente dos pagamentos do CRI Júnior, caso ocorram antecipações do lastro, renegociações, despesas extraordinárias e/ou

outros eventos que possam impactar o fluxo de recebimento dos Créditos Imobiliários e pagamentos dos CRI, de forma que a nova tabela de pagamentos de amortização e juros dos CRI Júnior, com os valores devidamente alterados, será disponibilizada pela Securitizadora ao Agente Fiduciário e à B3 com antecedência mínima de 3 (três) dias úteis, sendo nesses casos dispensada a deliberação e aprovação dos Titulares de CRI em Assembleia para este fim, bem como dispensada a alteração do presente Termo de Securitização.

(**) Em caso do desenquadramento do Índice de Cobertura, não haverá o pagamento de amortização ordinária e extraordinária das séries Mezanino e Subordinada.

2.1.4.2. Mensalmente, será apurado pela Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência à data de pagamentos dos CRI, conforme previsto no Anexo II ao presente Termo, a verificação do Índice de Cobertura da seguinte forma:

$$\text{Índice de Cobertura} = \frac{\text{Saldo Devedor dos Créditos Imobiliários Adimplentes} + \text{Cai}}{\text{Saldo devedor dos CRI Sr}}$$

Onde:

Saldo Devedor dos Créditos Imobiliários Adimplentes* = Saldo devedor dos créditos lastro do presente termo, sendo este saldo o valor devido pelo cliente, desde que possuam a parcela de maior atraso abaixo de 120 dias;

Caixa = recursos existentes na Conta da Emissão + Fundo de Reserva;

Saldo devedor dos CRI Sr = Saldo do Valor Nominal atualizado acrescido dos juros devidos dos CRI Sênior.

*Observar termo definido de “Créditos Imobiliários Adimplentes” conforme cláusula 1 deste Termo de Securitização.

2.1.4.3. Em caso de Índice de Cobertura ser inferior a 1,05, será considerado o desenquadramento do Índice. Neste caso, deverão ser suspensos imediatamente (i) todos os pagamentos da Série Júnior, inclusive: pagamentos de juros, correção monetária, amortização ordinária, amortização extraordinária e prêmio de subordinação e (ii) os pagamentos de amortização extraordinária da Mezanino, como no caso da liquidação antecipada de créditos, excesso de recursos na conta do patrimônio separado ou venda de imóveis, entre outros. Assim sendo, todos os recursos excedentes disponíveis no patrimônio separado serão destinados à amortização extraordinária da Sênior. A priorização dos pagamentos da Série Sênior somente deixará de valer no mês posterior ao do enquadramento do Índice de Cobertura. Por exemplo, depois de um período de desenquadramento, se houver reenquadramento do Índice de Cobertura no cálculo referente às parcelas de amortização e remuneração dos CRI de fevereiro, os pagamentos voltam a ordem da Cascata de Pagamentos a partir

da parcela de amortização e remuneração dos CRI de março.

2.1.4.4. Em caso de o Índice de Cobertura ser inferior a 0,95 deverão ser suspensos imediatamente (i) todos os pagamentos da Série Júnior e (ii) todos os pagamentos da Série Mezanino, inclusive os pagamentos de juros, correção monetária, amortização ordinária, amortização extraordinária e prêmio de subordinação, como no caso da liquidação antecipada de créditos, excesso de recursos no Fundo de Reserva ou venda de imóveis, entre outros. Todos os recursos excedentes disponíveis no patrimônio separado serão destinados à amortização extraordinária da Sênior. A priorização dos pagamentos da Série Sênior somente deixará de valer no mês posterior ao do enquadramento do Índice de Cobertura. Por exemplo, depois de um período de desenquadramento, se houver reenquadramento do Índice de Cobertura no cálculo referente à parcelas de amortização e remuneração dos CRIs de fevereiro, os pagamentos voltam a ordem da Cascata de Pagamentos a partir da parcelas de amortização e remuneração dos CRIs de março.

2.2. Fundo de Reserva

2.2.1. Será constituído, na Conta da Emissão, na Data da Primeira Integralização dos CRI, com retenção de parte do Preço de Cessão, um fundo de reserva no valor correspondente a 3 (três) parcelas de amortização e remuneração dos CRI previstos para recebimento em cada mês de referência (“Mês de Referência”) (“Fundo de Reserva”), que será destinado (i) ao pagamento da parcela da amortização e dos juros remuneratórios dos CRI em caso de insuficiência dos Créditos Imobiliários para pagamento dos CRI Sênior, conforme previsto na cláusula de subordinação 2.4.2 e na Cascata de Pagamentos na cláusula 2.5.1, (ii) para o pagamento de quaisquer outras despesas do Patrimônio Separado.

2.2.1.1. Caso no mês de referência seja verificado que o valor do Fundo de Reserva não corresponde ao valor de referência da Cláusula 2.2.1. acima, o Fundo de Reserva será recomposto automaticamente com os recursos excedentes do pagamento dos Créditos Imobiliários conforme a “cascata de pagamentos” prevista na Cláusula 2.5.1 abaixo (“Cascata de Pagamentos”).

2.2.2. Caso o saldo do Fundo de Fundo de Reserva seja insuficiente para o pagamento de qualquer despesa da Oferta, a Emissora poderá utilizar os recursos da arrecadação dos Créditos Imobiliários para o pagamento destas despesas, sendo certo que caso estes valores não sejam suficientes, conforme estabelecido no Contrato de Cessão, estes valores deverão ser arcados pelos Investidores mediante aporte no Patrimônio Separado conforme na forma da alínea “a” do inciso IV do artigo 25 da Resolução CVM 60 e do artigo 30 da Lei nº14.430/22e/ou com recursos eventualmente existentes os Patrimônio Separado.

2.2.2.1. Serão pagas com recursos do Fundo de Reserva as seguintes despesas:

- (i) as despesas decorrentes da adoção e manutenção, direta ou indireta, de procedimentos judiciais e extrajudiciais necessários à defesa dos direitos, interesses e prerrogativas da Securitizadora e dos titulares dos CRI que vierem a ocorrer ao longo da Oferta, incluindo, mas não se limitando a quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de titulares de CRI, o que inclusive ocasionará a contratação de advogados para elaboração dos instrumentos mencionados, bem como a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades conforme melhor indicado no Termo de Securitização;
- (ii) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, contadores, auditores, técnicos ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o patrimônio separado ou, ainda, realização do patrimônio separado;
- (iii) as despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora que sejam necessárias para a realização de assembleias gerais de titulares dos CRI, na forma da regulamentação aplicável;
- (iv) as despesas decorrentes da contratação de auditor independentes, contador, profissionais que realizem a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado na periodicidade exigida pela legislação em vigor do Patrimônio Separado, e quaisquer prestadores de serviços, contratados em decorrência da instituição do regime fiduciário e no âmbito da Oferta;
- (v) as despesas com gestão, cobrança, realização, administração, custódia e escrituração, registros em cartórios competentes ou na B3, incluindo, mas não se limitando: a remuneração dos prestadores de serviços, despesas cartorárias com autenticações, reconhecimentos de firma, emissões de certidões, registros de atos em cartórios, cópias, impressões e expedições de documentos, publicações de relatórios e informações periódicas, leiloeiros, comissões de corretoras imobiliárias, demais correspondências, emolumentos, despesas havidas com empresas especializadas em cobrança, decorrentes da administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado;
- (vi) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais, decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;

- (vii) quaisquer despesas com prestadores de serviços da Oferta, presentes e futuros, bem como eventuais tributos aplicáveis às referidas remunerações, que sejam imputados por lei ou normas à Securitizadora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, das obrigações assumidas no Termo de Securitização;
- (viii) as eventuais despesas “por hora homem de trabalho” oriundas de remuneração devida à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário, nas hipóteses em que ocorra renegociação ou reestruturação da Oferta, conforme melhor indicado nas Cláusulas 2.10.1 e 7.5 deste Termo de Securitização, acompanhamento de *covenants* financeiros ou ainda da classificação de risco da emissão de CRI, conforme aplicável; e
- (ix) quaisquer outros honorários, custos e despesas relacionados à Oferta e/ou previstos no Termo de Securitização, inclusive em decorrência de alterações da norma de CRI.

2.2.3. Se no Mês de Referência após atendimento da Cascata de Pagamentos for verificado excedente de recurso dos Créditos Imobiliários, e o Índice de Cobertura estiver enquadrado, esse excedente será destinado ao pagamento dos CRI Júnior a título de prêmio (“Prêmio de Subordinação”).

2.2.3.1. Se no Mês de Referência houver excedente de recursos do Fundo de Reserva observado o disposto na Cláusula 2.2.3. acima, e o Índice de Cobertura estiver enquadrado, os recursos excedentes também serão considerados como Prêmio de Subordinação.

2.3 A Securitizadora deverá aplicar os recursos integrantes do Fundo de Reserva em títulos públicos, e/ou privados de baixo risco de crédito, e/ou Fundos de Renda Fixa de baixo risco e com liquidez diária que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo BACEN, à sua escolha observadas essas condições, durante o período que anteceder a sua utilização, sendo certo que os valores existentes na Conta da Emissão poderão ser aplicados automaticamente junto ao Banco Liquidante em aplicação de resgate diário.

2.4. Cronologia de Pagamentos das Obrigações do Patrimônio Separado e Subordinação dos CRI Júnior.

2.4.1. Os CRI serão pagos mensalmente, nas datas de vencimento indicadas no fluxo financeiro integrante do Anexo II deste Termo, ou no Dia Útil imediatamente subsequente, caso a data de pagamento não seja um Dia Útil.

2.4.2. Os CRI Sênior terão prioridade sobre os CRI Mezanino e sobre os CRI Júnior (i) no recebimento da Remuneração dos CRI Sênior; (ii) no pagamento do valor nominal unitário dos CRI Sênior prevista para o respectivo mês; (iii) na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, não havendo qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares de CRI Sêniors, sendo que estes terão o direito de partilhar o lastro proporcionalmente ao seu crédito; e (iv) nos pagamentos de Amortização Extraordinária e/ou Resgate Antecipado dos CRI Sênior. Somente serão feitos os pagamentos da série Mezanino e Júnior com os valores que sobejarem àqueles necessários ao pagamento da série Sênior e à formação do Fundo de Reserva de 3 (três) parcelas de amortização e remuneração, conforme cláusula 2.2.1.

2.4.3. Os CRI Mezanino terão prioridade sobre os CRI Júnior (i) no recebimento da Remuneração dos CRI Mezanino; (ii) no pagamento do valor nominal unitário dos CRI Mezanino prevista para o respectivo mês; (iii) na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, não havendo qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares de CRI Mezanino, sendo que estes terão o direito de partilhar o lastro proporcionalmente ao seu crédito e (iv) nos pagamentos de Amortização Extraordinária e/ou Resgate Antecipado dos CRI Mezanino.

2.5. Pagamento *Pro Rata*

2.5.1. Mensalmente, a prioridade nos pagamentos e retenções dos CRI com os Créditos Imobiliários obedecerá à seguinte ordem:

- (i) Pagamento das Despesas incorridas e não pagas dos CRI;
- (ii) Pagamento dos juros capitalizados e demais valores em mora referentes aos CRI Sênior;
- (iii) Pagamento dos juros referentes aos CRI Sênior vencidos no respectivo mês do pagamento;
- (iv) Pagamento da amortização do valor nominal atualizado dos CRI Sênior, relativa ao respectivo mês de pagamento;

- (v) Retenção do Fundo de Reserva, se necessário;
- (vi) Recomposição do Fundo de Reserva, se necessário;
- (vii) Pagamento dos juros capitalizados e demais valores em mora referentes aos CRI Mezanino;
- (viii) Pagamento dos juros referentes aos CRI Mezanino vencidos no respectivo mês do pagamento;
- (ix) Pagamento da amortização do valor nominal atualizado dos CRI Mezanino, relativa ao respectivo mês de pagamento;
- (x) Pagamento dos juros capitalizados e demais valores em mora referentes aos CRI Júnior;
- (xi) Pagamento dos juros referentes aos CRI Júnior vencidos no respectivo mês do pagamento;
- (xii) Pagamento da amortização do valor nominal atualizado dos CRI Júnior, relativa ao respectivo mês de pagamento;
- (xiii) Pagamento aos CRI Sênior, dos CRI Mezanino e CRI Júnior de eventual Amortização Extraordinária, respeitada a proporção entre as séries; e
- (xiv) Pagamento do Prêmio de Subordinação.

2.6. Amortização Extraordinária, Resgate Antecipado ou Recompra Compulsória dos CRI

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

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

- (i) descumprimento pela Cedente de qualquer outra obrigação de substituição dos Créditos Imobiliários ou Recompra Compulsória, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva data em que a obrigação deveria ter sido efetivamente cumprida, independente de notificação e/ou qualquer tipo de comunicação adicional;
- (ii) não constituição e aperfeiçoamento da Alienação Fiduciária em até 120 (cento e vinte) dias contadas da celebração do Contrato de Cessão;
- (iii) se for apurada a falsidade de qualquer declaração, informação ou documento que houver sido firmado, prestado ou entregue por qualquer da Cedente em qualquer dos Documentos da Operação na data em que forem prestados ou celebrados, sendo certo que não serão de responsabilidade da Cedente as hipóteses em que a falsificação for objeto de ação de terceiros e que a Cedente não participou direta ou indiretamente para a confecção da idoneidade documental, sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.3.1 do Contrato de Cessão;
- (iv) a inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários seja reconhecida em primeira instância, no todo ou em parte, sob qualquer fundamento, inclusive com base na invalidação, nulificação, anulação, declaração de ineficácia, resolução, rescisão, resilição, denúncia ou revisão, total ou parcial, dos Contratos Imobiliários, ainda que tal contestação ou reconhecimento esteja fundado em eventos ocorridos após a cessão dos Créditos Imobiliários, ou seja decorrente de falsidade, incorreção, omissão ou incompletude das declarações prestadas na Cláusula 4.1 e 4.2 do Contrato de Cessão;
- (v) caso a Cedente denuncie voluntariamente os Contratos Imobiliários antes de seu término;
- (vi) se ocorrer cessão ou transferência, por qualquer da Cedente, sem o consentimento da Cessionária, de seus direitos e obrigações decorrentes dos Contratos Imobiliários e/ou dos demais Documentos da Operação, conforme o caso;
- (vii) resolução de quaisquer dos Documentos da Operação;
- (viii) ocorrência e/ou realização, pela Cedente, de qualquer ato lesivo à Legislação Anticorrupção;
- (ix) caso a Cedente não realize a transferência dos seguros de MIP e DIF, caso existentes, constituídos no âmbito dos Contratos Imobiliários, em favor da Securitizadora em até 30 (trinta) dias contados da assinatura do presente Contrato;

- (x) caso a Cedente não cumpra com a obrigação descrita na Cláusula 8.1 do Contrato de Cessão, de notificar os Devedores acerca da cessão dos Créditos Imobiliários, em até 30 (trinta) dias contados da celebração do Contrato de Cessão; e
- (xi) ocorrência de sinistro em apólice não endossada ainda que não decorrido o prazo de 30 (trinta) dias, descrito na Cláusula 4.2, g) do Contrato de Cessão, ou nos Contratos Imobiliários em que não forem constituídos seguros.

2.6.2.1. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória previstos na Cláusula 2.6.2. acima, a Emissora deverá ser notificada em até 5 (cinco) Dias Úteis, com cópia ao Agente Fiduciário, pela Cedente.

2.6.2.2. Caso seja apurada a falsidade de qualquer declaração, informação ou documento que houver sido firmado, prestado ou entregue pela Cedente em qualquer dos Documentos da Operação na data em que forem prestados ou celebrados em razão de ação de terceiros sem participação direta ou indireta da Cedente, a Cedente ficará obrigada a substituir ou recomprar compulsoriamente os Créditos Imobiliários específicos objeto de tal incorreção nos termos desta Cláusula 2.6.1.

2.6.2.3. Observado o disposto na Cláusula 2.6.2.1. acima, na ocorrência dos Eventos de Recompra Compulsória, a Emissora convocará, em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, Assembleia Especial, nos termos e observados os procedimentos previstos na Cláusula 11, para deliberar sobre eventual Recompra Compulsória pela Cedente, que dependerá de deliberação tomada por Investidores dos CRI, observado os quóruns de instalação e deliberação previstos na Cláusula 11. Se, na referida Assembleia Especial, observados os quóruns previstos no Termo de Securitização, os Investidores dos CRI decidirem para que a Cedente não deva realizar a Recompra Compulsória, a Emissora não deverá exigir a realização da Recompra Compulsória pela Cedente, nos termos previstos no Contrato de Cessão; caso contrário, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação sem que haja quórum de deliberação suficiente, na referida Assembleia Especial, observado o disposto neste Termo de Securitização, a Emissora deverá, imediatamente, exigir a realização da Recompra Compulsória pela Cedente, nos termos previstos no Contrato de Cessão.

2.6.2.4. A não instalação em segunda convocação da Assembleia Especial por falta de quórum será interpretada pela Emissora como uma opção dos Investidores dos CRI em determinar a Recompra Compulsória.

2.6.2.5. Na hipótese de ocorrência de Eventos de Recompra Compulsória que se enquadrem nas hipóteses da Cláusula 2.6.3. abaixo, a Cedente poderá, em 10 (dez) Dias Úteis a contar da data de envio da notificação por escrito realizada pela Cessionária, substituir os Créditos Imobiliários em que forem identificados eventuais vícios, os quais deverão atender os Critérios de Elegibilidade, bem como apresentar LTV igual ou inferior e saldo devedor e taxa de juros igual ou superior aos dos Créditos Imobiliários substituídos. A Securitizadora deverá se manifestar em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento da lista dos Créditos Imobiliários substitutivos, reiniciando o processo em caso de não aprovação dos novos Créditos Imobiliários, sendo certo que, caso haja uma segunda recusa, a Emissora convocar uma Assembleia Especial, conforme procedimentos estipulados neste Termo de Securitização.

2.6.2.6. No caso dos Eventos de Recompra Compulsória, descritos na Cláusula 2.6.2, a Emissora deverá retroceder o Crédito Imobiliário em que for identificado o vício, no estado em que se encontrar e, à respectiva Cedente de referidos Créditos Imobiliários, que, nessa hipótese, realizarão a Recompra Compulsória, e ficarão obrigadas a pagar à Emissora, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o Valor de Recompra (conforme abaixo definido).

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

2.6.2.8. Prazo de Recompra Compulsória. A Cedente pagará o Valor de Recompra no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, a contar da data de envio da notificação por escrito realizada pela Emissora, notificando da ocorrência do Evento de Recompra Compulsória, mediante o envio de recursos para a Conta da Emissão.

2.6.2.9. O Valor de Recompra será pago exclusivamente na Conta da Emissão, no prazo e nos termos estabelecidos acima, sob pena de incidência, sobre os valores em atraso, de multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo mesmo índice de reajuste dos Créditos Imobiliários, qual seja, a variação acumulada do IPCA, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, com cálculo *pro rata die*, se necessário.

2.6.3. Substituição dos Contratos Imobiliários: Os Contratos Imobiliários poderão ser substituídos, desde que atendam aos Critérios de Elegibilidade, os quais serão verificados pela

Securitizadora, e demais condições estabelecidas no Contrato de Cessão, assim como que não seja alterada, para menor, a remuneração dos investidores dos CRI ou o montante total de Créditos Imobiliários vinculados à emissão dos CRI, nem tampouco postergado o cronograma da operação, nas seguintes hipóteses: I – vícios na cessão que possam vir a afetar a cobrança dos Créditos Imobiliários; II – manutenção do nível da retenção de risco assumida pelo Cedente; e/ou III – manutenção do teto de concentração de “cedente” e/ou de “devedor” dos Créditos Imobiliários durante a duração dos CRI.

2.6.3.1. Para que o Cedente possa concretizar tal substituição do Contrato Imobiliário, o Cedente deverá ceder à Emissora direitos creditórios imobiliários decorrentes de novo Contrato Imobiliário (“Novo Contrato Imobiliário”).

2.6.3.2. A substituição aqui prevista somente poderá ocorrer, desde que observe que o Novo Contrato Imobiliário atenda, de forma integral e cumulativa, as seguintes condições: (i) o Novo Contrato Imobiliário deverá observar as condições mínimas estabelecidas no artigo 5º da Lei 9.514; (ii) os pagamentos dos Créditos Imobiliários decorrentes do Novo Contrato Imobiliário deverão estar garantidos individualmente por alienação fiduciária de imóvel(is), nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514; (iii) a CCI relacionada ao respectivo Novo Contrato Imobiliário, emitida nos termos do Novo Contrato Imobiliário, deverá encontrar-se na posição do Cedente na B3 e estar registrada na B3; (iv) o Novo Contrato Imobiliário deverá atender todos os Critérios de Elegibilidade.

2.6.4. Prevalência da Obrigação de Recompra Compulsória: A obrigação de Recompra Compulsória prevista nas Cláusulas acima configura-se um negócio aleatório, nos termos dos artigos 458 e seguintes do Código Civil, de modo que a respectiva Cedente se obrigou de forma definitiva, irrevogável e irreatável a pagar à Emissora o Valor de Recompra, na ocorrência da Recompra Compulsória, independentemente do estado em que os Créditos Imobiliários se encontrarem, ou mesmo de sua existência, validade, eficácia ou exigibilidade quando da Recompra Compulsória.

2.6.4.1. Fica, desde já, certo e ajustado entre a Cedente e a Emissora, que, para todos os fins de direito, apuração do saldo devedor atualizado a fim de apurar o Valor de Recompra será realizado pela Emissora, observado ainda que o Valor de Recompra, incorporará eventuais Encargos Moratórios.

2.6.4.2. O acompanhamento dos Eventos de Recompra Compulsória e das hipóteses de rescisão dos Contratos Imobiliários, que não estiverem diretamente vinculados ao adimplemento das obrigações de pagamento dos Créditos Imobiliários será efetuado pela Emissora com base nas informações fornecidas pela Empresa de Cobrança, a quem caberá adotar as providências estabelecidas, para essas situações, nos termos do Contrato de Cessão e do “*Contrato de Prestação*

de Serviços de Administração e Cobrança de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”, a ser celebrado entre a CrediBlue, a Emissora e o Agente Fiduciário, na qualidade de interveniente anuente (“Contrato de Servicing”).

2.6.4.3. A substituição da Empresa de Cobrança não está sujeitos à destituição ou substituição por deliberação da Assembleia Especial.

2.6.4.4. A Emissora, poderá decidir sobre a destituição ou substituição do Empresa de Cobrança desde que, a seu exclusivo critério e desde que de forma justificada, possa impactar a operação.

2.6.4.5. A Empresa de Cobrança se obriga, ainda, em até 5 (cinco) Dias Úteis, a notificar à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, a ocorrência de todo e qualquer Evento de Recompra Compulsória, e consequente amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, sendo certo que o acompanhamento da Emissora, previsto na Cláusula 2.6.4.2. acima, limitar-se-á ao recebimento tempestivo da notificação acima referida.

2.6.5. Forma de Resgate Antecipado dos CRI: Na hipótese em que a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI nos termos previstos neste Termo de Securitização, o pagamento dos valores devidos aos Investidores dos CRI deverá ser realizado pela Emissora em até 4 (quatro) Dias Úteis após o recebimento dos valores devidos pela Cedente e/ou Devedores, conforme o caso, em virtude da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários pela Cedente, conforme o caso.

2.6.5.1. Observada a Cláusula 2.6.3 acima, na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer valores devidos em virtude da Recompra Compulsória, e do consequente Resgate Antecipado dos CRI, incidirão, a partir do inadimplemento até a data de seu efetivo pagamento, multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados de forma *pro rata temporis* sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ambos incidentes sobre o valor devido e não pago, sem prejuízo da Remuneração devida, e de eventuais Encargos Moratórios.

2.6.5.2. A Emissora deverá, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data prevista de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 2.6.1., comunicar ao Agente Fiduciário, aos Investidores dos CRI, ao Escriturador e à B3 sobre a realização do Resgate Antecipado dos CRI.

2.6.5.3. Os CRI resgatados antecipadamente na forma desta Cláusula 2.6. serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

2.6.6. Forma de Amortização Extraordinária dos CRI: Na hipótese em que a Emissora deverá amortizar extraordinariamente os CRI nos termos previstos neste Termo de Securitização, no limite máximo de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI, o pagamento dos valores devidos aos Investidores dos CRI deverá ser realizado pela Emissora em até 4 (quatro) Dias Úteis após o recebimento dos valores devidos pela Cedente e/ou Devedores, conforme o caso, em virtude da Recompra Compulsória de parcela dos Créditos Imobiliários pela Cedente, em montante correspondente.

2.6.6.1. Observada a Cláusula 2.6.6 acima, na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer valores devidos em virtude da Recompra Compulsória, e da consequente Amortização Extraordinária dos CRI, incidirão, a partir do inadimplemento até a data de seu efetivo pagamento, multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados de forma *pro rata temporis* sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ambos incidentes sobre o valor devido e não pago, sem prejuízo da Remuneração devida, e de eventuais Encargos Moratórios.

2.6.6.2. A Emissora deverá, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data prevista da Amortização Extraordinária dos CRI, nos termos desta Cláusula 2.5.3., comunicar ao Agente Fiduciário, aos Investidores dos CRI, ao Escriturador e à B3 sobre a realização da Amortização Extraordinária dos CRI.

2.6.6.3. Após o integral pagamento dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino, os Titulares dos CRI Júnior poderão, a exclusivo critério deliberar pelo Resgate Antecipado dos CRI, que deverá ser calculado na forma estabelecida na Cláusula 2.1. acima.

2.6.7. Resgate Antecipado Facultativo.

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

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

da eventual inadimplência de cada Crédito Imobiliário sujeito à Aquisição Facultativa, no caso da recompra de Créditos Imobiliários específicos.

2.6.7.3. Na hipótese de Aquisição Facultativa, conforme descrito na Cláusula 2.6.5.1 acima, deverá a Emissora realizar o resgate antecipado total dos CRI (“Resgate Antecipado Facultativo”) em caso de recompra da totalidade dos Créditos Imobiliários, ou a Amortização Extraordinária proporcional ao valor dos Créditos Imobiliários recomprados em caso de recompra parcial.

2.6.7.4. Na ocorrência do Resgate Antecipado Facultativo, a Emissora comunicará, às expensas da Cedente, em até 3 (três) Dias Úteis, contados da sua ciência de tal evento, o Agente Fiduciário, aos Investidores dos CRI, ao Escriturador e à B3 sobre a realização do Resgate Antecipado Facultativo.

2.7. Distribuição dos CRI

2.7.1. Os CRI serão depositados: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA (Módulo de Distribuição de Ativos), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição dos CRI Seniores e dos CRI Mezanino liquidada financeiramente por meio da B3, e dos CRI Junior fora do ambiente B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

2.7.1.1. Os CRI serão objeto de oferta pública sob o rito de registro automático de distribuição perante a CVM no mercado brasileiro de capitais, não estando a Oferta sujeita à análise prévia da CVM, conforme disposto no artigo 26 da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes. A Oferta será registrada na ANBIMA no prazo de até 15 (quinze) dias corridos contados da data do encerramento da Oferta, nos termos do artigo 20, inciso I, do Código ANBIMA.

2.7.2. Os CRI serão distribuídos na forma estabelecida no Contrato de Distribuição e destinados a Investidores Qualificados, exclusivamente, observado o disposto nesta Cláusula 2.7.

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

2.7.5. Os CRI serão destinados no âmbito da Oferta exclusivamente a Investidores Qualificados, e somente poderão ser negociados com o público investidor em geral nos mercados regulamentados de valores mobiliários após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, conforme disposto no artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160.

2.7.6. A subscrição ou aquisição dos CRI deve ser realizada no prazo máximo 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início da distribuição, observado o disposto no artigo 48 da Resolução CVM 160.

2.7.7. Será admitida distribuição parcial dos CRI, tendo em vista o regime de melhores esforços de colocação.

2.7.8. A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, ou em uma data definida a exclusivo critério do Coordenador Líder, desde que atingido o Montante Mínimo, o que ocorrer primeiro, nos termos do Contrato de Distribuição.

2.7.9. Os CRI serão subscritos, no mercado primário e integralizados nas Datas de Integralização pelo seu Preço de Integralização. Os CRI Seniores e CRI Mezanino poderão ser subscritos e integralizados durante todo o prazo de colocação, sendo que a subscrição e integralização dos CRI ocorrerão na mesma data.

2.7.10. A totalidade dos CRI Junior será subscrita pelo Cedente e integralizada mediante dação em pagamento dos Créditos Imobiliários.

2.8.1. Negociação secundária dos CRI

2.8.1.1. Os CRI serão depositados para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

2.8.1.2. Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome de cada titular de CRI, enquanto os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3 ou o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3 em nome de cada titular de CRI, enquanto os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3 (“Comprovação de Titularidade”).

2.9. Subscrição dos CRI

2.9.1. Os CRI serão negociados pelo seu saldo devedor na data de subscrição, observado o disposto na Cláusula 2.1.4.1 acima. Cada CRI deverá ser integralizado observadas as Condições Precedentes, podendo ser admitido ágio ou deságio em cada data de integralização, desde que tal ágio ou deságio seja considerado de forma igualitária para cada respectiva Série dos CRI em cada data de integralização.

2.9.2. As condições precedentes para o pagamento de cada Preço de Cessão pela Emissora à Cedente são aquelas previstas na Cláusula 2.1.2. do Contrato de Cessão.

2.9.3.1. Caso, após a data da efetiva integralização dos CRI pelos respectivos Investidores, seja verificada a Condição Resolutiva, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Patrimônio Separado, se houver, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de integralização dos CRI, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, bem como dos valores das despesas e custos flat e recorrentes incorridos até o momento da devolução. A devolução dos valores aqui previstos deverá ocorrer no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do implemento da Condição Resolutiva.

2.9.4. Nos termos previstos no Contrato de Cessão, fica estipulado que parte do Preço de Cessão dos Créditos Imobiliários será paga pela Emissora ao Cedente com a dação em pagamento de CRI Subordinados cuja subscrição e integralização seja por eles devidos.

2.10. Despesas de responsabilidade dos Investidores

2.10.1. São despesas da Oferta (“Despesas da Oferta”):

- (i) os custos de distribuição e as despesas com prestadores de serviços indicados no Anexo IX deste Termo, inclusive os *fee* de estruturação devidos à Emissora, Coordenador Líder e ao Agente Fiduciário, e a taxa de administração dos CRI devida à Emissora conforme Cláusula 2.10.2. abaixo, além de despesas dos serviços extraordinários especificados neste Termo de Securitização entre elas aquelas decorrentes de reestruturação e aquelas não previstas nos Documentos da Oferta, mas incorridas pelos prestadores de serviços, desde que sejam comprovadas e validadas na forma estabelecida nos Documentos da Oferta (“out of pocket”);
- (ii) as despesas e/ou taxas e/ou impostos que incidam e/ou venham a incidir (ii.i) sobre as operações relacionadas aos Contratos Imobiliários e aos CRI; (ii.ii) em decorrência das

operações relativas à gestão, cobrança, negociação, renegociação, acordos em geral, de parcelas de seguros MIP e DFI, dentre outras que sejam destinadas à administração dos Contratos Imobiliários e do Patrimônio Separado pela Emissora ou por terceiro por ela contratado para esta função; (ii.iii) custódia, e negociação, liquidação dos Contratos Imobiliários e do Patrimônio Separado, o que engloba despesas com as CCI, dentre outras, as despesas com transferência, custódia, baixa, obtenção de informação de posição de Investidores junto à B3, emissão de carta de quitação, dentre outras; (ii.iv) as referentes à sua transferência para outros prestadores de serviços, inclusive mas não exclusivamente para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, seja na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração, seja na hipótese de novas diretrizes normativas do órgão regulador obrigarem que sejam feitas novas contratações, e/ou o redirecionamento das contratações dos prestadores de serviços atuais;

- (iii) eventuais tributos diretos e indiretos e/ou quaisquer outras taxas, tarifas e/ou tributos que, existam e/ou que a partir da Data de Emissão dos CRI venham a ser criados e/ou majorados e/ou que tenham sua base de cálculo e/ou incidência alterada, questionada e/ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e/ou sobre os valores que serão investidos pela Emissora conforme direcionamento deste Termo de Securitização tais como, mas não exclusivamente, do Fundo de Reserva, inclusive mas não exclusivamente na distribuição de seus rendimentos;
- (iv) as despesas com os prestadores de serviços (tais como Securitizadora, Agente Fiduciário, Coordenador Líder, Escriturador, Liquidante, B3, Auditor Independente, ANBIMA, auditor externo, controladoria, dentre outros) contratados para atuação direta no âmbito da Oferta, bem como despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores e/ou fiscais, as despesas e custas com procedimentos legais, judiciais e/ou extrajudiciais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Investidores e realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, inclusive e especialmente nas situações em que a Securitizadora for acionada para responder qualquer demanda, judicial e/ou extrajudicial relacionada aos Créditos Imobiliários e/ou aos Imóveis lastro desta Emissão; e nos casos em que a Emissora venha a responder questões relacionadas ao Patrimônio Separado ainda que seja acionada pelos próprios Investidores, caso em que somente será devida a sucumbência se a Emissora vier a ser condenada em sentença transitada em julgado por juiz competente;
- (v) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas, não cobertos pelos recursos do Patrimônio Separado;

- (vi) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Securitizadora e de Agente Fiduciário, durante e/ou após a prestação dos serviços, mas em razão da prestação de serviços;
- (vii) em caso de destituição da Securitizadora, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Investidores deverão ser previamente aprovadas em Assembleia e adiantadas, na data da respectiva aprovação, ao Agente Fiduciário pelos Investidores, na proporção dos CRI detidos, sendo certo que nesta situação eventuais demandas que corram contra a Securitizadora, desde que relacionadas aos CRI, aos Créditos Imobiliários e/ou aos Imóveis deverão ser assumidas pelo novo administrador dos CRI, devendo este providenciar a substituição do polo passivo e/ou ativo das ações e/ou exclusão da Securitizadora, bem como arcar com os custos necessários a estas providências, responsabilizando-se por indenizar a Securitizadora caso não o faça ou ela venha a ser condenada no âmbito destas demandas;
- (i) despesas com a auditoria do patrimônio separado, e demais despesas, e/ou taxas, e/ou tributos, e/ou contribuições; e/ou honorários, que decorram e/ou venham a decorrer da titularidade dos Créditos Imobiliários e/ou dos CRI, da sua administração, pagamento, execução, bem como, despesas previstas e/ou que venham a ser previstas em lei e/ou regulamentação aplicável, e neste Termo; e
- (ii) despesas com terceiro especializado contratado pelo Agente Fiduciário conforme previsto no Ofício Circular CVM/SER nº 01/21, para avaliar ou reavaliar o valor das garantias prestadas na Oferta, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias.

2.10.1.1. As Despesas da Oferta serão arcadas pelo Patrimônio Separado, prioritariamente com os recursos do Fundo de Reserva . No entanto, na hipótese de inadimplemento dos Créditos Imobiliários que comprometa a suficiência Fundo de Reserva, a Securitizadora poderá utilizar os seguintes recursos para efetuar o pagamento das Despesas da Oferta:

- (i) recursos do fluxo de pagamento dos CRI, sendo desnecessária a convocação de Assembleia Especial na forma indicada na Cláusula 11ª abaixo; ou
- (ii) recursos decorrentes dos aportes realizados pelos Investidores para fins de recomposição do Fundo de Reserva, se for o caso.

2.10.2. A Emissora fará jus ao recebimento da Taxa de Administração conforme indicado no Anexo IX, calculada *pro rata die* se necessário, a qual será custeada com recursos do Patrimônio Separado, especialmente, a partir da constituição do Fundo de Reserva, e será paga mensalmente, sendo que a primeira parcela mensal será pega diretamente pela Cedente, na data de integralização dos CRI, os demais no mesmo dia dos meses subsequentes. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração.

2.10.2.1. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração.

2.10.2.2. A Taxa de Administração será acrescida dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com *gross up*), tais como: (i) ISS, (ii) PIS; e (iii) COFINS, excetuando-se o imposto de renda de responsabilidade da fonte pagadora, bem como outros tributos que venham a incidir sobre a Taxa de Administração, sendo certo que serão acrescidos aos pagamentos valores adicionais, de modo que a Emissora receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhum dos impostos elencados neste item fosse incidente.

2.11. Tributos incidentes sobre os rendimentos dos CRI

Os Titulares dos CRI não devem considerar exclusivamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

2.11.1. Imposto de Renda Retido na Fonte – Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data

em que o investidor efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033/04 e artigo 65 da Lei nº 8.981/95).

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito a creditado contra o IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981/95). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10%, (dez por cento) sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real, presumido ou arbitrado que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. A alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Desde 1º de julho de 2015, o Decreto nº 8.426/15 prevê que, as receitas financeiras das pessoas jurídicas sujeitas, ainda que parcialmente, ao regime não- cumulativo de apuração da contribuição ao PIS e da COFINS, devem ser tributadas por essas contribuições com alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco décimos) e 4% (quatro por cento), respectivamente. As receitas financeiras das demais pessoas jurídicas, em regra geral, não se sujeitam a essas contribuições.

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, em regra geral, há dispensa de retenção do IRRF.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, conforme alíquotas detalhadas abaixo (conforme artigo 3º, incisos I e II-B e parágrafo único, da Lei nº 7.689/88):

Pessoas jurídicas	Até 31 de dezembro de 2022	A partir de 1º de janeiro de 2023
--------------------------	---------------------------------------	--

Distribuidoras de valores mobiliários; corretoras de câmbio e de valores mobiliários; sociedades de crédito, financiamento e investimentos; sociedades de crédito imobiliário; administradoras de cartões de crédito; sociedades de arrendamento mercantil; cooperativas de crédito; associações de poupança e empréstimo;	16%	15%
Bancos de qualquer espécie	21%	20%

Para as pessoas jurídicas indicadas acima, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à Contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

Ademais, as carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos imobiliários) estão, em regra, isentas do imposto de renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532/97).

Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04. Nos termos do artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585/15, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (artigo 76, II, da Lei nº 8.981/95). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora (artigo 71 da Lei nº 8.981/95).

2.11.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Em relação aos Investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no País de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, os rendimentos auferidos estão sujeitos ao mesmo tratamento fiscal pelo imposto de renda dispensado aos Investidores residentes, mencionados acima. Exceção é feita para o caso de Investidor domiciliado em país ou jurisdição considerado como de tributação favorecida, assim entendido aquele que não tributa a renda ou que a tributa à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), ocasião em que haverá incidência de imposto de renda, em princípio, à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento). A

Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010, e alterações posteriores, relaciona as jurisdições com tributação favorecida.

Os rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de tributação, inclusive no caso de investidores residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida, nos termos do art. 85, § 4º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.

2.11.3. Imposto sobre Operações Financeiras – IOF

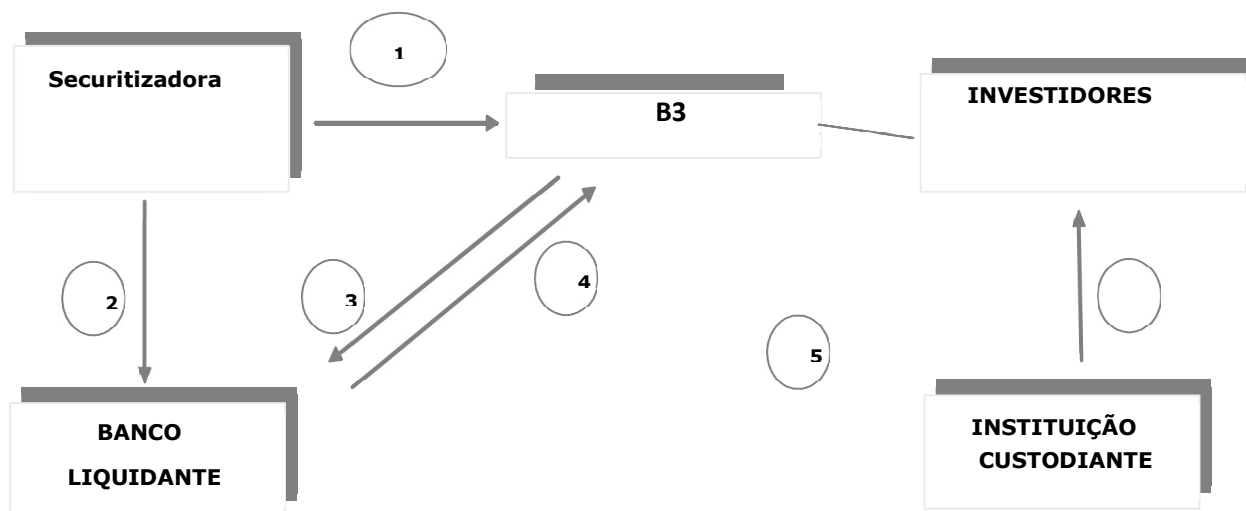
IOF/Câmbio

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014), inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007 e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.

IOF/Títulos

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

2.12. Procedimento para liquidação mensal dos CRI



1. Um dia antes do evento, a Securitizadora comunica à B3 os valores a serem pagos aos Investidores;
2. A Securitizadora disponibiliza os recursos na conta corrente do Banco Liquidante;
3. No dia do evento, a B3 envia arquivo ao Banco Liquidante da Securitizadora, informando os valores que serão debitados da conta corrente da Securitizadora;
4. Os recursos serão enviados à B3;
5. Os recursos serão creditados ao agente de custódia dos Investidores, o qual é responsável pela retenção dos tributos eventualmente devidos; e
6. Os recursos são disponibilizados na conta corrente dos Investidores.

2.13. Publicações

2.13.1. As publicações relacionadas aos atos ou fatos de interesse dos Investidores e as publicações relativas aos editais de convocação de Assembleias Especiais serão efetuadas no *website* da Securitizadora (<https://grupotravessia.com/empresa/travessia-securitizadora-s-a/>). Caso a Emissora altere seu veículo de comunicação após a Data de Emissão, deverá publicar Aviso ao Mercado com os novos dados, e dar ciência ao Agente Fiduciário do novo veículo de comunicação.

2.14. Aporte de Recursos

2.14.1. Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430/22, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas relacionadas à Emissão, inclusive, mas não exclusivamente, as mencionadas na Cláusula 2.10. e subitens acima, bem como na Cláusula 7.5. abaixo, deste Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado conforme deliberação em Assembleia Especial na forma da alínea a do inciso IV do artigo 25 da Resolução CVM 60 ou serão consideradas como um passivo do Patrimônio Separado e serão objeto de deliberação pela liquidação e dação em pagamento dos Créditos Imobiliários em favor dos Titulares na forma da Cláusula 12.6 abaixo (observada a prioridade de pagamentos do Termo de Securitização), não estando os prestadores de serviços da Oferta, em conjunto ou isoladamente, obrigados pelo pagamento ou adiantamento de tais despesas. As despesas da Oferta, inclusive, mas não exclusivamente, as mencionadas na Cláusula 2.10. e subitens acima, bem como na Cláusula 7.5., item (iv) abaixo, deste Termo de Securitização, que eventualmente não tenham sido saldadas na forma desta cláusula serão consideradas como um passivo do Patrimônio Separado e deverão ser liquidadas quando houver recursos disponíveis para esse fim.

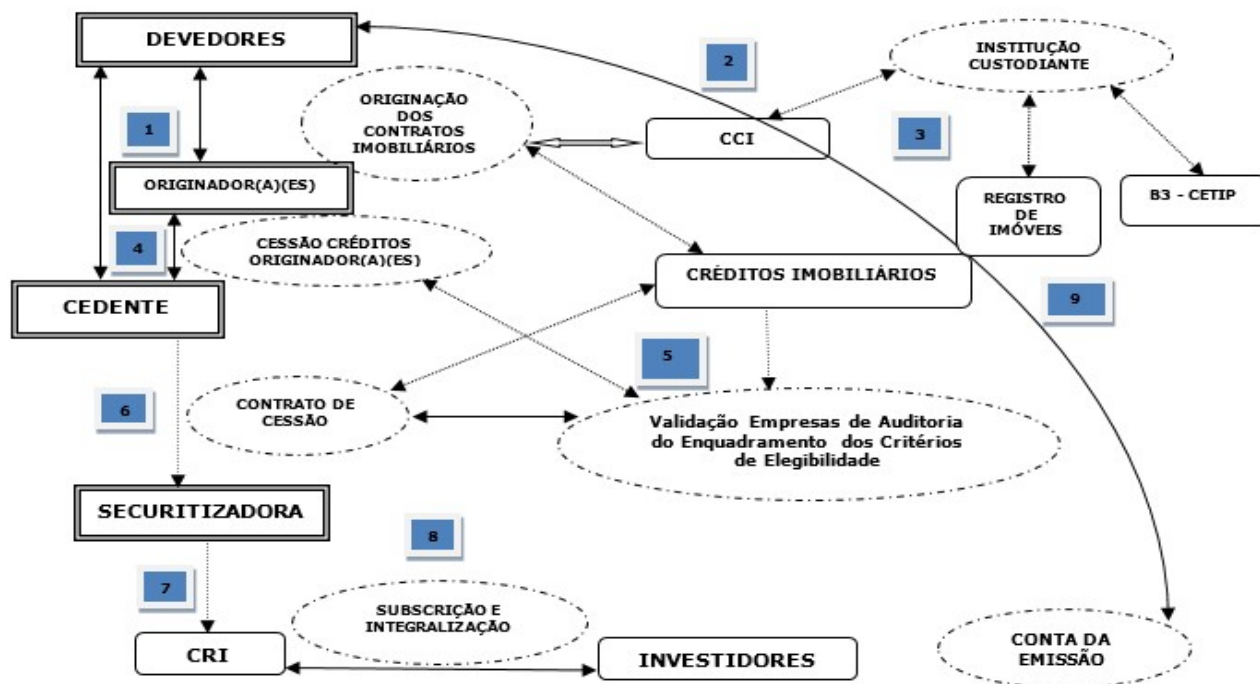
2.14.2. O aporte de recursos previstos na Cláusula 2.13.1 acima deverá ser realizado pelos Investidores na proporção em que cada CRI titulado por cada um representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, sendo devido após realização de Assembleia, observados os procedimentos do artigo 30 da Lei nº 14.430/22 e inciso IV “a” do artigo 25 da Resolução CVM 60.

2.14.3. Caso qualquer um dos titulares dos CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos na conta do Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses bem como a fazer frente ao pagamento das Despesas da Emissão, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tais obrigações, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual Remuneração e amortização de principal dos CRI a que este titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com estas despesas independente da realização/aprovação de Assembleia, e serão realizados fora do âmbito da B3.

2.14.4. Caso o Patrimônio Separado não tenha recursos suficientes para arcar com as despesas da Emissão incluindo, mas não se limitando, aos prestadores de serviços da Emissão, o que será constatado pela Emissora enquanto administradora do Patrimônio Separado, deverá ser realizada Assembleia Especial para deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 11ª abaixo.

CLÁUSULA 3 – ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

3.1. A operação de Securitização é estruturada da seguinte forma:



1. A Originadora formalizou os Contratos Imobiliários com garantia fiduciária com os Devedores sendo os Contratos Imobiliários registrados nas competentes matrículas imobiliárias juntamente com o registro da Alienação Fiduciária dos Imóveis;
2. As CCI representativas dos Contratos Imobiliários são emitidas juntamente com os Contratos Imobiliários;
3. As CCI emitidas possuem registro escritural no sistema da B3, e encontram-se averbadas nas matrículas dos Imóveis;
3. O Cedente adquire os Créditos Imobiliários originados pela Originadora;
4. O Cedente cedeu à Securitizadora os Créditos Imobiliários que atenderem aos seus Critérios de Elegibilidade, conforme validação da Empresa de Auditoria. As CCI relacionadas a cada um dos Créditos Imobiliários devidamente identificadas no Contrato de Cessão e no Anexo I deste Termo são cedidas e formalmente transferidas para a Securitizadora via sistema da B3;
5. A Securitizadora emite os CRI com lastro nos Créditos Imobiliários representados pelas CCI;

6. Os CRI são subscritos e integralizados pelos Investidores; e
7. Os Créditos Imobiliários passam a ser pagos pelos Devedores diretamente para a Securitizadora, na Conta da Emissão (Patrimônio Separado), e a Securitizadora providencia o pagamento dos Investidores dos CRI com esses recursos.

CLÁUSULA 4 – CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

4.1. Valor total dos Créditos Imobiliários: O valor total dos Créditos Imobiliários vinculados a presente Securitização é de R\$ 41.700.000,00 (quarenta e um milhões e setecentos mil reais na Data da Emissão, devendo ser observado o fator de risco do item 3.4 do Anexo IV, correspondendo ao valor nominal dos Créditos Imobiliários na data base de 12 de abril de 2023.

4.2. Características dos Créditos Imobiliários: As características individuais dos Créditos Imobiliários vinculados ao Termo, tais como identificação dos Devedores, tipo de contrato, valor nominal, Imóveis a que estão vinculados, indicação e condições pertinentes aos respectivos cartórios de registro de imóveis, estão descritas e individualizadas no Anexo I, que para todos os fins e efeitos de direito é parte integrante deste Termo.

4.2.1. Características da Carteira de Créditos Imobiliários lastro da Emissão

4.2.1.1. A Carteira de Créditos Imobiliários possui as seguintes características as quais foram verificadas pela Emissora com base no parecer elaborado pela Empresa de Auditoria (“Critérios de Elegibilidade”):

- (i) os Créditos Imobiliários são oriundos de contratos de compra e venda de imóveis de natureza residencial (desenvolvidos na modalidade de incorporação, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, ou na modalidade de loteamento, nos termos da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979), ou comercial (galpões, salas comerciais, etc), e/ou; contratos de empréstimos, com garantia real imobiliária de imóveis residenciais ou comercial, não havendo qualquer restrição ou impedimento nesse sentido;
- (ii) as CCI e a Alienação Fiduciária dos Imóveis do respectivo Crédito Imobiliário deverá ter sido registradas a margem do respectivo Cartório de Registro de Imóveis, em até 120 (cento e vinte) dias;
- (ii) os Créditos Imobiliários são originados de operações *True Sale* e/ou de operações de cessão de créditos;

- (iii) o *Loan to Value* (“LTV”) observou os critérios abaixo, conforme espécie da operação originária, bem como da natureza do crédito:

Natureza do crédito Imobiliário do CRI	Espécie da operação
Residencial Financiamento à Aquisição	Operação <i>True Sale</i> – até 90%, quando SAC e 80% quando Price %
Comercial Financiamento à Aquisição	Operação <i>True Sale</i> – até 90%, quando SAC e 80% quando Price %
Loteamento Financiamento à Aquisição	Operação <i>True Sale</i> – até 90%, quando SAC e 80% quando Price
Crédito com Garantia Imobiliária	Operação <i>True Sale</i> – até 60%

- (iv) o prazo máximo remanescente dos Créditos Imobiliários tem 180 (cento e oitenta) meses.

4.3. Auditoria dos Créditos Imobiliários

4.3.1. A seleção dos Créditos Imobiliários foi realizada pela Empresa de Auditoria contratada para a confirmação do enquadramento dos Créditos Imobiliários aos Critérios de Elegibilidade indicados na Cláusula 4.2.1.1. acima, conforme relatório do Anexo VII.

4.3.2. A análise teve o seguinte escopo a:

- (i) verificação das estipulações de cada um dos Contratos Imobiliários, do ponto de vista jurídico e financeiro;
- (ii) confirmação dos valores de saldo devedor, séries de prestações e prazo;
- (iii) verificação das condições de pagamento, indexadores e parâmetros de cobrança;
- (iv) identificação das alterações contratuais ocorridas, sua natureza e frequência;
- (v) projeção do fluxo de recebíveis por unidade, por grupo de indexadores;

- (vi) segmentação da Carteira de Créditos Imobiliários segundo alguns parâmetros tais como a relação do saldo devedor/valor de avaliação, a regularidade no pagamento das obrigações pretéritas, bem como outros aspectos que sejam estabelecidos pela Securitizadora;
- (vii) verificação da certidão de matrícula dos Imóveis; e
- (viii) verificação da avaliação dos Imóveis, realizada por empresa contratada pelo Cedente, para análise do valor de avaliação dos Imóveis e confirmação do LTV. O valor de avaliação encontra-se descrito no Anexo I deste Termo de Securitização junto às respectivas CCI. Não há obrigatoriedade/periodicidade de revisão da avaliação dos Imóveis.

4.3.3. Sem prejuízo do atendimento das Condições Precedentes, o pagamento do Preço de Aquisição pela Cessionária ficará condicionado ao recebimento pela Cessionária dos recursos advindos das integralizações dos CRI, respeitada as retenções acima descritas, sendo que no caso de integralização parcial dos CRI a Cessionária pagará o Preço de Aquisição proporcionalmente aos CRI efetivamente integralizados, observado o Montante Mínimo, a partir do qual será permitida Distribuição Parcial.

4.4. Procedimentos adotados para administração e cobrança dos Créditos Imobiliários

4.4.1. A cobrança administrativa dos Créditos Imobiliários, caberá à Empresa de Cobrança, contratada especificamente para esta atividade, que deverá observar as regras de cobrança estabelecidas nas Cláusulas 4.4.2. e seguintes, abaixo.

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

- (i) **Atendimento aos Devedores:** Atendimento telefônico, virtual e/ou pessoal aos Devedores para prestação de esclarecimentos ou informações a respeito da evolução dos Contratos Imobiliários e respectivas renegociações, as quais somente poderão ser realizadas se expressamente autorizadas pela Securitizadora, amortizações e/ou liquidações;
- (ii) **Cobrança:** Emissão e encaminhamento das informações à rede bancária nacional para o processamento dos boletos de pagamento relativos às prestações mensais, intermediárias e residuais, devidas pelos Devedores na forma estabelecida nos Contratos Imobiliários, bem como o acompanhamento das respectivas baixas. O pagamento referido neste item será efetuado pelos Devedores através da rede bancária nacional diretamente na Conta da Emissão;

- (iii) **Evolução do Saldo Devedor:** Cálculo da evolução de saldo devedor devido pelos Devedores em razão dos Contratos Imobiliários, com base nas condições contratadas;
- (iv) **Alterações Contratuais:** Cadastramento de eventuais alterações dos Contratos Imobiliários, decorrentes de transferências ou sub-rogações, renegociações, termos aditivos, acordos, utilização do FGTS ou alterações na legislação própria do Sistema Financeiro da Habitação ou do Sistema Financeiro Imobiliário, conforme o caso;
- (v) **Guarda e Manutenção da Documentação:** A guarda e manutenção de toda a documentação que esteja na sua posse relacionada aos Créditos Imobiliários, aos Devedores, aos Imóveis e aos Contratos Imobiliários; e
- (vi) **Cobrança dos Créditos Imobiliários:** A cobrança dos Créditos Imobiliários ocorrerá conforme a régua de cobrança abaixo, inclusive no que se refere aos Contratos em Atraso:

D+05:	1º Telefonema aos Devedores para verificar o motivo do atraso e eventualmente agendar data para pagamento;
D+07:	Envio de SMS, solicitando que entre em contato através da central de cobrança, para regularização da pendência;
D+10:	2º Telefonema aos Devedores para verificar o motivo do atraso e eventualmente agendar data para pagamento;
D+15:	3º Telefonema aos Devedores para verificar se o problema persiste, e se há intenção de pagamento;
D+20:	4º Telefonema aos Devedores para verificar se o problema persiste, e informando que deverão regularizar a pendência em até 05 dias, sob pena de inclusão do nome no Serviço de Proteção ao Crédito (“ <u>Serasa</u> ”);
D+25:	Envio de arquivo para inclusão do contrato/nome dos Devedores no Serasa;
D+30:	5º telefonema cientificando os Devedores da emissão do 1º aviso de cobrança, mediante Carta com Aviso de Recebimento informando o valor do débito, com todos seus acréscimos, e reiterando a solicitação de providências para o seu pagamento em 48 (quarenta e oito) horas, contados do recebimento;
D+50:	6º Telefone alertando os Devedores acerca das medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para satisfação do crédito do CRI caso permaneça o atraso;
D+60:	Emite o 1º aviso de cobrança através de Carta com Aviso de Recebimento endereçada aos Devedores informando o valor do débito, com todos seus

acréscimos, e estabelecendo o prazo de 48 horas, contados do recebimento, para que o débito seja quitado;

D+70: Elabora requerimento de intimação dos Devedores na forma da Lei nº 9.514/97 ao Cartório de Registro de Imóveis competente, anexando demonstrativo das prestações em atraso, devidamente corrigidas e acrescidas dos juros e encargos devidos, para que seja providenciada, indicando o prazo de 15 (quinze) dias para purga da mora;

D+110: É realizada a intimação dos Devedores pelo Cartório de Registro de Imóveis competente ou por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação dos Imóveis, conforme solicitação do Cartório de Registro de Imóveis.

Se, por duas vezes, os devedores forem procurados em seu domicílio ou residência e não forem encontrados, havendo suspeita motivada de ocultação, o Oficial intimará qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho, ou, ainda, o funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência, se o endereço consistir em condomínio edilício ou outra espécie de conjunto imobiliário, de que, no dia útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos arts. 252, 253 e 254 do Código de Processo Civil.

Caso os Devedores se encontrarem em local ignorado, incerto ou inacessível o Cartório de Registro de Imóveis certificará o fato, e a intimação será realizada por edital, devendo publicar por 3 (três) dias em jornal de grande circulação local ou noutro de Comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária;

D+155: Prazo final para os Devedores purgarem a mora;

D+158: Se purgada a mora deverá ser providenciado o recebimento dos valores correspondentes, e respectivo crédito em favor da Securitizadora, convalidando os Contratos Imobiliários. Não purgada a mora, o Cartório de Registro de Imóveis emitirá certidão de decurso de prazo, e solicitará à Securitizadora o pagamento da Guia de Recolhimento de ITBI;

D+165: A Securitizadora providencia o requerimento de consolidação da propriedade dos Imóveis junto ao Cartório de Registro de Imóveis, apresentando a prova de pagamento do ITBI;

D+180: O Oficial de Registro de Imóveis averba a consolidação da propriedade dos Imóveis em nome da Securitizadora. Até esta data, os Devedores terão a prerrogativa de pagar as parcelas da dívida vencidas e as despesas, hipótese em que convalidará o contrato de alienação fiduciária.

- D+195: A Securitizadora comunica os Devedores a respeito das datas, horários e locais designados para a realização dos leilões públicos dos Imóveis, mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico.
- D+210: 1º Leilão Público (pelo valor de avaliação dos Imóveis, devidamente corrigido, na forma prevista no contrato, ou, pelo valor atribuído como base de cálculo para a apuração do ITBI pelo órgão competente, o que for maior);
- D+213: Envio para Securitizadora dos valores de arrematação e do auto de arrematação pelo leiloeiro. No caso de venda dos Imóveis no 1º Leilão Público, será devolvida aos Devedores a diferença entre o valor apurado no leilão e a dívida acrescida de todas as despesas e encargos previstos na Lei nº 9.514/97, se houver;
- D+225: 2º Leilão Público (irão a leilão pelo maior lance, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro e dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, conforme parágrafo 2º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97; ou por valor não inferior a 50% do valor atribuído ao imóvel no 1º Leilão Público; o que for maior); Até a data do 2º leilão, os Devedores terão direito de preferência para adquirir os Imóveis por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas, aos valores correspondentes ao ITBI e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, aos Devedores, o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, de que trata este parágrafo, inclusive custas e emolumentos.
- D+228: Envio para Securitizadora dos valores de arrematação e do auto de 1ª e 2ª praças pelo leiloeiro, ou somente os autos de Leilão não havendo licitante nas 2 praças. Em caso de venda dos Imóveis no 2º Leilão Público, a Securitizadora devolverá aos Devedores, se for o caso, a diferença entre o valor apurado no leilão e a dívida acrescida de todas as despesas e encargos previstos na Lei nº 9.514/97;
- D+230: A Securitizadora entrega Termo de Quitação da Dívida para os Devedores para que apresentem ao Cartório de Registro de Imóveis para extinção da dívida registrada na matrícula imobiliária correspondente;
- D+245: Oficial de Registro de Imóveis averba o Termo de Quitação de Dívida, e;
- D+260: Previsão de início de processo judicial, à exclusivo critério da Securitizada, para reintegração da posse dos Imóveis que foram

consolidados em nome da Securitizadora e não foram vendidos em público leilão, com pedido liminar para desocupação em 60 dias conforme artigo 30 da Lei nº 9.514/97. A tramitação do processo ocorrerá na forma da lei processual vigente e das normas da corregedoria do Tribunal de Justiça competentes, dependendo exclusivamente do Poder Judiciário o tempo para sua solução.

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

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

CLÁUSULA 5 – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

5.1. Os CRI objeto desta Emissão não serão objeto de análise por Agência de *Rating* (“Classificação de Risco”).

CLÁUSULA 6 – INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

6.1. Na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei nº 14.430/22, a Securitizadora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, incluindo a Conta da Emissão e as Garantias, vinculados ao Termo, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a Emissão dos CRI pela Securitizadora.

6.1.1. O Regime Fiduciário será instituído neste Termo de Securitização e será objeto de registro na B3 na forma do §1º do artigo 26 da Lei 14.430, sendo que, os Créditos Imobiliários encontram-se registrados na B3, conforme previsto no inciso I do artigo 33 da Resolução CVM 60.

6.2. Os Créditos Imobiliários, a Conta da Emissão e as Garantias, sob Regime Fiduciário vinculados ao presente Termo são destacados do patrimônio da Securitizadora, e passam a constituir Patrimônio Separado do patrimônio geral da Securitizadora, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário instituído, assim permanecendo até que se complete o resgate de todos os CRI e a liquidação da totalidade dessas obrigações, conforme previsto no artigo 27 da Lei nº 14.430/22.

6.3. Os Créditos Imobiliários, a Conta da Emissão e as Garantias sob Regime Fiduciário, somente responderão pelas obrigações inerentes ao Patrimônio Separado, bem como pelo pagamento dos custos de administração e obrigações tributárias, conforme previsto neste Termo.

6.4. Nenhum outro custo de administração, senão os indicados neste Termo será de responsabilidade do Patrimônio Separado sem a prévia e expressa autorização dos Investidores em Assembleia.

6.5. Na forma do artigo 27 da Lei nº14.430/22, os Créditos Imobiliários, a Conta da Emissão e as Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Securitizadora, exceto pelos Investidores, não se prestando à constituição de garantias ou de excussão por outros credores da Securitizadora por mais privilegiados que sejam, não sendo afetados pelo disposto no artigo 76 da Medida Provisória 2158-35, de 24 de agosto de 2001.

CLÁUSULA 7 – ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E DAS OBRIGAÇÕES DA SECURITIZADORA

7.1. Incumbe à Securitizadora gerir os Créditos Imobiliários vinculados ao Termo por si, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização, juros e demais encargos e acessórios. A Securitizadora poderá vir a contratar empresas terceirizadas para esse fim, desde que mediante aprovação dos Investidores em Assembleia na forma estabelecida na Cláusula 11ª abaixo, uma vez que as despesas relacionadas a contratação deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado.

7.1.1. Para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora contratou nos termos do “*Contrato Particular de Prestação de Serviços de Cobrança, Administração e Execução Extrajudicial de Créditos Imobiliários*”, a Empresa de Cobrança, a qual deverá observar a orientação expressa na Cláusula 4.4 e seguintes deste Termo na execução dos seus trabalhos.

7.1.1.1. O pagamento da Empresa de Cobrança será realizado na forma e valores previstos no contrato específico que for formalizado com a Emissora, com recursos do Fundo de Reserva, e se faltar, com recursos do Patrimônio Separado, sendo neste caso aplicável a regra de solicitação de aporte de recursos pelos Investidores para fazer frente ao pagamento dessa despesa em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado.

7.2. Obriga-se a Securitizadora a administrar o Patrimônio Separado, mantendo registros contábeis independentes em relação ao patrimônio geral da Securitizadora, e a elaborar e publicar

anualmente, na página da Securitizadora na rede mundial de computadores, as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado na forma prevista na legislação aplicável.

7.2.1. Para a execução dos serviços de auditoria relativa às demonstrações financeiras do Patrimônio Separado a Securitizadora contratou o Auditor Independente, empresa de auditoria registrada na CVM, bem como poderá contratar serviço de controladoria, sendo certo que os custos relativos a essa auditoria serão arcados pelos Investidores conforme previsto na Cláusula 2.10.1. “iv” acima.

7.2.2. A Emissora estabelece, para fins de publicação das demonstrações financeiras, que o exercício social do Patrimônio Separado será encerrado em dezembro de cada ano.

7.3. A totalidade do patrimônio da Securitizadora responderá pelos prejuízos que esta comprovadamente causar por culpa ou dolo no descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária, ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, com decisão transitada em julgado nesse sentido.

7.4. A Securitizadora obriga-se desde já a informar e enviar: (a) o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual conforme Resolução CVM 17, bem como (b) declaração assinada na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência até a data da declaração de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado que seja de conhecimento da Securitizadora e a inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os Investidores, nos termos do Anexo III, art. 11, § 2º do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Ofertas Públicas, e quaisquer outras informações que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário que sejam de responsabilidade da Emissora. Os documentos acima deverão ser devidamente encaminhados em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório anual do Agente Fiduciário na CVM. O referido organograma do grupo societário da Securitizadora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

7.5. O Patrimônio Separado, especialmente o Fundo de Reserva, ressarcirá a Emissora de todas as despesas incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como:

- (i) as despesas com eventual reestruturação da Oferta de CRI, renegociações dos Contratos Imobiliários, ações judiciais, dentre outras;

- (ii) a realização de Assembleias Especiais, observado o disposto na Cláusula 11^a abaixo; a elaboração e/ou revisão e/ou formalização de aditamentos aos Contratos Imobiliários e/ou aos Documentos da Operação, bem como custos operacionais relacionados às demandas de renegociação e/ou portabilidade dos Contratos Imobiliários, se solicitados pelos Devedores, inclusive, mas não exclusivamente, no que se refere ao auxílio do registro na competente matrícula imobiliária, como também à análise os contratos de portabilidade, assinatura, dentre outros; a realização de notificações de quaisquer partes e/ou dos Devedores, a publicação de fatos relevantes ou comunicados ao mercado relacionados à Oferta, de forma que, para a realização desta atividades descritas nos itens acima, será devida à Securitizadora uma remuneração adicional equivalente a R\$600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades, atualizado anualmente a partir da Data de emissão dos CRI, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo (“Remuneração Independente”), sendo certo que a cobrança de tal remuneração deverá ser acompanhada de relatório descritivo dos trabalhos realizadas pelos profissionais da Securitizadora, e estará limitada ao montante máximo de R\$60.000,00 (sessenta mil reais) por demanda mensal que nos for direcionada. O Fundo de Reserva e/ou o Patrimônio Separado também deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive àqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Securitizadora para as providências que se fizerem necessárias em relação às demandas, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal;
- (iii) arcar com custos relacionados a emissão da carta de titularidade da B3; e
- (iv) outros custos que eventualmente sejam impostos em decorrência da legislação em vigor e/ou eventual alteração normativa, bem como os custos com auditoria do patrimônio separado.

7.6. A destituição e substituição da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações:

- (i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar os CRI em Circulação;
- (ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial ou liquidação da Securitizadora; ou

- (iii) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial, desde que conte com a concordância da Securitizadora e que sejam devidamente quitados todos os valores a ela devidos até o momento.

7.6.1. Na hipótese prevista no item (i) acima, cabe ao Agente Fiduciário convocar assembleia especial de investidores para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 11ª abaixo.

7.6.2. Na hipótese prevista no item (ii) acima, cabe ao Agente Fiduciário assumir imediatamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 15 (quinze) dias, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a substituição da Securitizadora ou liquidação do Patrimônio Separado na forma da Cláusula 12 abaixo.

CLÁUSULA 8 – SUBSTITUIÇÃO E MODIFICAÇÕES DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E EMISSÃO DE NOVAS SÉRIES

8.1. A presente operação foi desenvolvida de forma que seja possível a substituição e/ou remoção dos Créditos Imobiliários que se desenquadrarem dos Critérios de Elegibilidade da Securitizadora na data posterior à assinatura dos Contratos de Cessão, nos termos da Cláusula 8.2 e seguintes abaixo.

8.2. Substituição dos Contratos Imobiliários: Os Contratos Imobiliários poderão ser substituídos, desde que atendam aos Critérios de Elegibilidade verificados pela Empresa de Auditoria conforme novo relatório que deverá ser apresentado à Emissora, e demais condições estabelecidas neste Termo, assim como que não seja alterada, para menor, a remuneração dos investidores dos CRI ou o montante total de Créditos Imobiliários vinculados à emissão dos CRI, nem tampouco postergado o cronograma da operação, nas seguintes hipóteses:

- i. vícios na cessão que possam vir a afetar a cobrança dos Créditos Imobiliários;
- ii. manutenção do nível da retenção de risco assumida pelo Cedente; e/ou
- iii. manutenção do teto de concentração de “cedente” e/ou de “devedor” dos Créditos Imobiliários durante a duração dos CRI.

8.2.1. Para que o Cedente possa concretizar tal substituição dos Contratos Imobiliários, o Cedente deverá contatar a Emissora com toda documentação necessária para aferição do atendimento dos Critérios de Elegibilidade e dos pontos indicados nas cláusulas 8.2. e 8.2.2., contratar às suas

expensas a Empresa de Auditoria, e após, com a confirmação pela Empresa de Auditoria de atendimento das condicionantes mencionadas, ceder à Emissora os creditórios imobiliários decorrentes do novo Contrato de Financiamento à Aquisição e/ou Contrato de Refinanciamento (“Novo Contrato Imobiliário”).

8.2.2. A substituição aqui prevista somente poderá ocorrer, desde que observe o Novo Contrato Imobiliário atenda, de forma integral e cumulativa, as seguintes condições:

- (a) o Novo Contrato Imobiliário deverá observar as condições mínimas estabelecidas no artigo 5º da Lei 9.514;
- (b) os pagamentos dos Créditos Imobiliários decorrentes do Novo Contrato Imobiliário deverão estar garantidos individualmente por alienação fiduciária de imóvel(is), nos termos dos arts. 22 e seguintes da Lei 9.514;
- (c) a CCI relacionada ao respectivo Novo Contrato Imobiliário, emitida nos termos do Novo Contrato Imobiliário, deverá (a) estar averbada na matrícula do respectivo imóvel em garantia, e; b) encontrar-se na posição do Cedente na B3;
- (d) o Novo Contrato Imobiliário deverá atender conforme avaliação da Empresa de Auditoria todos os Critérios de Elegibilidade, conforme elencados no Anexo II;
- (e) o Novo Contrato Imobiliário deverá ter origem em Contrato de Financiamento à Aquisição ou Contrato de Refinanciamento firmado pelo Cedente, o(s) respectivo(s) devedor(es) do Novo Contrato Imobiliário e os respectivos garantidores, caso aplicável;
- (f) os respectivos créditos imobiliários decorrentes do Novo Contrato Imobiliário deverão representar montante e prazo remanescente igual ou superior ao Contrato Imobiliário substituído, e não poderão ocasionar a diminuição e/ou a postergação do fluxo de pagamentos dos CRI; e
- (g) todos os custos, despesas, honorários, emolumentos, taxas, tributos, e quaisquer outros encargos para a implementação de tal substituição deverá ser arcados pelo Cedente.

8.2.3. A cessão da CCI representativa do Novo Contrato Imobiliário, à Emissora, deverá ser formalizada mediante a celebração de aditamento ao respectivo Contrato de Cessão e ao presente Termo de Securitização (“Aditamento de Substituição”), a ser providenciado pelo Cedente e pela Emissora.

8.2.4. Após a celebração do Aditamento de Substituição, o Novo Contrato Imobiliário passará a integrar o conceito de “Contrato Imobiliário”, para todos os fins e direitos, e passará a integrar o anexo I do respectivo Contrato de Cessão e o Anexo I deste Termo de Securitização.

8.2.5. O Cedente não poderá implementar no Novo Contrato Imobiliário quaisquer alterações que impliquem na diminuição do valor fixo do Crédito Imobiliário ou modificação de seu fluxo de recebimento até o vencimento dos CRI.

8.2.6. Sob pena de caracterização de Multa Indenizatória da totalidade dos Créditos Imobiliários, a celebração do Aditamento de Substituição, formalizando a cessão dos novos créditos imobiliários decorrentes do Novo Contrato Imobiliário à Emissora para vinculação aos CRI, o registro da Alienação Fiduciária sobre o imóvel previsto do Novo Contrato Imobiliário e a averbação da CCI do Novo Contrato Imobiliário na matrícula do referido imóvel, deverão ser realizados anteriormente ao aperfeiçoamento da substituição prevista na Cláusula 8.2 acima.

8.2.7. Uma vez atendidos todos os critérios estabelecidos para a substituição do respectivo Contrato Imobiliário, nos termos desta Cláusula 8.2. e seus respectivos subitens, referida substituição e os procedimentos necessários para sua implementação poderão ser realizados pela Emissora, sem a necessidade de aprovação prévia pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial.

8.2.8. Para o atendimento dos critérios previstos na Cláusula 8.2.2, acima, deverá ser realizado procedimento de auditoria jurídica nos mesmos termos previstos na cláusula 1.2.1. do Contrato de Cessão, devendo os custos da auditoria serem arcados exclusivamente pelo Cedente.

8.2.9. Caso a auditoria do Contrato Imobiliário apresentado para substituição apresente qualquer apontamento, essa substituição deverá ser apresentada para análise do Investidor dos CRI que poderão, a seu exclusivo critério, aceitar ou não a substituição pretendida.

8.3. Não obstante o previsto no item anterior, a Securitizadora poderá promover modificações nos Contratos Imobiliários e, consequentemente, nas CCI que os representam e lastreiam os CRI, em virtude de:

- (i) transferências ou sub-rogações; e/ou
- (ii) renegociações; e/ou
- (iii) alterações para manutenção dos seguros obrigatórios dos Contratos Imobiliários; e/ou

- (iv) termos aditivos; e/ou
- (v) acordos; e/ou
- (vi) utilização do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço; e/ou
- (vi) superveniência de quaisquer disposições legais com repercussão direta ou indireta nas disposições aplicáveis ao Sistema Financeiro da Habitação e/ou Sistema de Financiamento Imobiliário, conforme o caso.

8.3.1. As modificações nos Créditos Imobiliários podem incluir, mas não limitando em, e poderão ser realizadas independente da convocação de Assembleia Especial:

- (i) alteração ou exclusão do indexador;
- (ii) alteração da taxa de juros;
- (iii) alteração da data de vencimento, limitando-se a Data de Vencimento dos CRI;
- (iv) concessão de carência nas parcelas; e outras possíveis alterações necessárias.

8.3.2. Na hipótese de modificação dos Créditos Imobiliários, se for necessário, a Securitizadora providenciará o aditamento dos Documentos da Oferta, não sendo necessária a realização de Assembleia de Investidores para tanto.

8.4. Emissão de Novas Séries. Conforme disposto no inciso X do Artigo 22 da Lei 14.430, fica desde logo prevista neste Termo a possibilidade de inclusão de novas séries e classes nesta Emissão, observada a necessidade de formalização de aditamento este Termo inclusive, mas não exclusivamente, para a complementação de lastro, para aquisição futura de direitos creditórios a serem vinculados a esta Emissão com a utilização de recursos provenientes do pagamento dos Créditos Imobiliários lastro desta Oferta, com recursos a serem captados no mercado, ou na forma indicada na cláusula 8.4.1 abaixo. Para tanto, a Emissora deverá convocar Assembleia para aprovação da emissão das novas séries pelos Investidores, sendo o quórum de aprovação neste caso de maioria absoluta dos CRI Sênior, devendo ainda: (i) ser mantido o nível de subordinação da Série Sênior, aqui considerada a 1ª Série conforme estabelecido na cláusula 2.1.4 acima, (ii) ser realizada auditoria, pela Empresa de Auditoria, nos novos contratos imobiliários para a identificação do atendimento dos Critérios de Elegibilidade dos Créditos Imobiliários originais além da apresentação da análise jurídica

dos Devedores e dos novos contratos/imóveis para os Investidores, (iii) os custos da nova auditoria deverão ser cobertos pela Cedente, caso elas solicitem diretamente as novas emissões de séries, ou pelo Patrimônio Separado, caso sejam realizadas as novas emissões para composição de custos conforme indicado na cláusula 8.4.1 abaixo.

8.4.1. Com base no § 4º do art. 35 do Resolução CVM 60, a Emissora desde logo informa que é facultativo à essa Emissão que, a Assembleia Especial delibere sobre novas séries nesta mesma emissão, na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os investidores sejam remunerados e o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes em caixa para adotá-la. Ademais, é faculdade da Emissora convocar Assembleia Especial para deliberar sobre tal assunto, com intuito de endereçar eventuais insuficiências de lastro dos CRI e/ou aditamentos dos Créditos Imobiliários.

CLÁUSULA 9 - AGENTE FIDUCIÁRIO

9.1. Pelo presente Termo, a Securitizadora nomeia o Agente Fiduciário, com poderes gerais de representação da comunhão dos Investidores.

9.2. O Agente Fiduciário receberá diretamente do Cedente exclusivamente a parcela de implantação descrita no item “a” abaixo, a primeira e a segunda parcela semestral contidas no item “b”, conforme previsto no Contrato de Cessão, e da Securitizadora, às exclusivas expensas do Patrimônio Separado a partir da constituição do Fundo de Reserva, a título de remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, qual seja:

- a) parcela de implantação de R\$8.000,00 (oito mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da assinatura do presente Termo de Securitização, paga a primeira em até 5 dias úteis após a assinatura do presente Termo de Securitização;
- b) parcelas semestrais de R\$8.500,00 (oito mil e quinhentos reais), cujo valor anual corresponde a R\$ 17.000,00 (dezessete mil reais), paga a primeira em até 5 dias úteis após a assinatura do presente Termo de Securitização e as demais no mesmo dia dos semestres subsequentes. Caso não haja integralização dos CRI e a oferta seja cancelada, o valor total anual descrito nesse item “b” será devido a título de “*abort fee*”. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI;
- c) no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou conferências telefônicas, Assembleias Especiais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário,

adicionalmente, o valor de R\$600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos extraordinários, incluindo, mas não se limitando, limitados ao montante total anual de gastos no valor de R\$70.000,00 (setenta mil reais) observado que os valores que sobejarem o referido teto acima descrito deverão ser objeto de aprovação em Assembleia Especial, a (i) comentários aos Documentos da Emissão, inclusive, durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução de garantias, (iii) participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão; (iv) análise a eventuais aditamentos aos documentos da operação; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas” à Emissora. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração de (i) garantias; (b) prazos de pagamento e Remuneração; (c) condições relacionadas às eventuais hipóteses de vencimento antecipado, se houver; e (d) de Assembleias Especiais presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Oferta. Os eventos relacionados à amortização extraordinária dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI;

- d) a remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*;
- e) as parcelas referidas acima serão atualizadas pela variação positiva IPCA, ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir da data base acima até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas *pro rata die* se necessário. No caso de extinção e/ou falta de determinação legal ou regulamentar para sua substituição, utilizar-se-á o índice que vier a substituí-lo a partir do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário;
- f) as remunerações não incluem as despesas consideradas necessárias ao exercício de função de Agente Fiduciário durante a implantação e vigência da prestação do serviço, as quais serão cobertas pela Securitizadora às expensas do Patrimônio Separado, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos comprovantes, emitidas diretamente em nome da emissora ou mediante reembolso após, sempre que possível, prévia aprovação, as quais sejam: publicações em geral; custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI;

- g) também não estão inclusas na remuneração indicada acima, as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas e na hipótese de assunção do Patrimônio Separado, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares dos CRI deverão ser, sempre que possível previamente aprovadas e adiantadas pelos titulares dos CRI e, posteriormente conforme previsto em lei, ressarcidas pela Securitizadora. Tais despesas a serem adiantadas pelos Investidores incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, na condição de representante da comunhão dos titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Securitizadora permanecer inadimplente com relação ao pagamento por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Investidores para cobertura do risco de sucumbência; e
- h) as remunerações indicadas acima deverão ser acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza, PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), Imposto Sobre Renda e Proventos de Qualquer Natureza – IRRF e CSLL, e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

9.2.1. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

9.3. As declarações prestadas pelo Agente Fiduciário no âmbito desta Oferta estão inseridas na Cláusula 13.2 abaixo.

9.4. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, além dos deveres previstos em lei, ou em ato normativo da CVM, em especial na Resolução CVM 17 e no artigo 29 da Lei nº14.430/22:

- a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os titulares dos CRI;
- b) proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

- c) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia para deliberar sobre sua substituição;
- d) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- e) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias, e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- f) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- g) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- h) manter atualizada a relação de titulares dos CRI e seus endereços, mediante solicitação de posição de Titulares de CRI ao Escriturador na forma da Resolução CVM 17;
- i) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora;
- j) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições do CRI;
- k) verificar a regularidade da constituição das Garantias reais, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização;
- l) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- m) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado

em garantia ou o domicílio ou a sede da Emissora, Devedores ou do Cedente, conforme o caso;

- n) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- o) disponibilizar, o Valor Nominal Unitário dos CRI, calculado pelo Agente Fiduciário, aos titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;
- p) fornecer, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, à Securitizadora no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei 14.430;
- q) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei nº 6.404/76;
- r) comparecer à Assembleia Especial a a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- s) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- t) comunicar aos titulares do CRI, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da sua ciência, qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas as Garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares do CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os titulares do CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto;
- u) deverá divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo descrito na Resolução CVM 17;
- v) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos que lastreiem operações de

securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade;

- w) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros, ou instrumentos contratuais que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros.

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

9.4.2. O Agente Fiduciário presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora descritas no Anexo VI deste Termo de Securitização.

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

9.6. O Agente Fiduciário poderá ser substituído em razão de sua destituição, renúncia, ou nas hipóteses previstas em lei ou em ato regulamentar da CVM, observado o quanto segue:

- a) em nenhuma hipótese a função de Agente Fiduciário poderá ficar vaga por um período superior a 30 dias, dentro do qual deverá ser realizada convocação de Assembleia para a escolha do novo agente fiduciário;
- b) a Assembleia, referida na alínea anterior, poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Securitizadora, por Investidores que representem no mínimo 10% dos CRI em Circulação, ou pela CVM;
- c) se a convocação da Assembleia não ocorrer até 15 dias antes do termo final do prazo previsto na alínea “a” acima, caberá à Securitizadora convocá-la;
- d) aos Investidores somente é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, após o encerramento do prazo de distribuição pública dos CRI, em Assembleia especialmente convocada para esse fim;

- e) a convocação da Assembleia para o fim previsto nesta cláusula far-se-á na forma indicada na cláusula 11 abaixo, somente sendo válidas as deliberações tomadas por 2/3 dos Investidores presentes;
- f) a substituição do agente fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) dias úteis, contados do registro do aditamento da escritura de emissão, do termo de securitização de direitos creditórios ou do instrumento equivalente nos órgãos competentes, conforme disposto no artigo 9º da Resolução CVM 17;
- g) a substituição permanente do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao Termo, cabendo à Securitizadora providenciar as correspondentes averbações e registros, conforme o caso; e
- h) o Agente Fiduciário inicia o exercício de suas funções a partir da data de assinatura do Termo, devendo permanecer no exercício de tais funções até a sua efetiva substituição ou liquidação total dos CRI.

9.7. O Agente Fiduciário deverá renunciar às suas funções, sob pena de ser destituído pela Securitizadora ou pelos Investidores, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão de suas funções, mediante Assembleia observado para tanto o quórum de aprovação indicado no item “e” da Cláusula 9.6 acima.

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

9.9. O Agente Fiduciário poderá ser destituído pelo voto de 2/3 dos Investidores presentes em Assembleia, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 29 da Lei nº14.430/22, no respectivo contrato e no Termo.

9.10. O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Investidores, comprometendo-se tão somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Investidores. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Investidores a ele transmitidas conforme definidas pelos Investidores e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Investidores ou à Securitizadora. A atuação do Agente Fiduciário

limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, conforme alterada, da Lei nº14.430/22, e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

9.11. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Securitizadora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Securitizadora, que permanecerão sob sua obrigação legal e regulamentar.

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

9.13. Os dispostos nas Cláusulas 9.10 e 9.12 acima não incluem as deliberações relativas a insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

9.14. Conforme previsto no Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, o Agente Fiduciário do CRI poderá, às expensas do Patrimônio Separado, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar o valor de eventuais garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício.

CLÁUSULA 10 – REGISTRO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

10.1. A Emissora não realizará a contratação de instituição custodiante dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, tendo em vista que estão registrados na B3 e encontram-se sob custódia da QI SCD, conforme previsto no inciso I do artigo 33 da Resolução CVM 60. Sem prejuízo da dispensa mencionada, as CCI encontram-se sob custódia da QI SCD.

CLÁUSULA 11 –ASSEMBLEIA ESPECIAL

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

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

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

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

11.3. As Assembleias Especiais de Titulares de CRI devem ser convocadas e realizadas de acordo com as regras previstas em lei, em norma específica e de acordo com o estipulado neste Termo de securitização. Verificada a inexistência de regra a respeito do assunto, devem ser aplicadas na convocação e na realização da assembleia referida no *caput* as normas referentes à convocação e à realização da assembleia de debenturistas e, ainda de forma subsidiária, o disposto na Lei nº 9.514/97, na Lei nº 14.430/22, bem como o disposto pela CVM.

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

11.3.2 Da convocação da Assembleia Especial deve constar, no mínimo:

- (i) dia, hora e local em que será realizada a assembleia, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital;
- (ii) ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia; e
- (iii) indicação da página na rede mundial de computadores em que o investidor pode acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia.

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

11.3.4. As informações requeridas na Cláusula 11.3.3 acima podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação do endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os investidores

11.3.5. O acesso à plataforma eletrônica será disponibilizado pela Emissora aos Titulares dos CRI ou seus procuradores, que enviarem por correio eletrônico para operacoes@grupotravessia.com / juridico@grupotravessia.com / af.assembleias@oliveiratrust.com.br, os documentos de representação até o dia anterior da respectiva Assembleia Especial.

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

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

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

11.6.1. A Securitizadora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Securitizadora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI por ela manifestado,

independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI ou à Securitizadora. O disposto acima não inclui as deliberações relativas a insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

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

11.8. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo e conforme Cláusula 11.8.1. e seguintes, todas as deliberações serão tomadas, em qualquer convocação pelo voto afirmativo da maioria simples dos Titulares dos CRI que representem, no mínimo, maioria simples dos CRI em Circulação presentes à referida Assembleia Especial, sendo certo que:

- (i) para os fins desta cláusula serão considerados os votos dos titulares de CRI aptos a votar, observado o disposto na cláusula 11.8.2 abaixo e aqueles que não tenham nenhum conflito de interesse;
- (ii) serão observadas as regras relacionadas ao cômputo dos votos proferidos em assembleias com participação a distância, previstas na Resolução CVM 60 e 81, se aplicável.

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

11.8.2. Os titulares dos CRI Mezanino de CRI Júnior não votar e/ou poderão deliberar pela alteração do nível de subordinação deles em relação aos CRI Sênior; os titulares dos CRI Sênior não poderão votar e/ou deliberar sobre matérias referentes a alteração da taxa de remuneração dos CRI Mezanino ou dos CRI Júnior; e os titulares dos CRI Mezanino ou dos CRI Junior não poderão votar e/ou deliberar sobre matérias referentes: (a) à taxa de remuneração dos CRI Sênior; e (b) às alterações na subordinação do CRI Sênior.

11.8.2.1. As taxas dos CRI Sênior, dos CRI Mezanino e/ou dos CRI Júnior poderão vir a sofrer alterações em decorrência das Amortizações Extraordinárias, o que será refletido pela Securitizadora nos Documentos da Emissão, se necessário, e perante a B3, conforme validado pelo Agente Fiduciário, sem ser necessário, neste caso, a deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia Especial.

11.8.2.2. O percentual de subordinação devido ao CRI Sênior não poderá ser alterado exceto no caso previsto na cláusula 1.8.2.1 acima.

11.9. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia, serão excluídos os CRI que a Securitizadora eventualmente possua em tesouraria. Para efeitos de quórum de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.

11.10. Compete privativamente à Assembleia Especial deliberar sobre:

- (i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Securitizadora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;
- (ii) alterações deste Termo;
- (iii) destituição ou substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 7.6 acima; e
- (iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora, podendo deliberar inclusive:
 - a. realização de aporte de capital pelos Investidores;
 - b. a dação em pagamento aos Investidores dos valores integrantes do Patrimônio Separado;
 - c. o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou
 - d. a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

11.10.1. Referente à deliberação do item (i) acima, as demonstrações financeiras cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial não seja instalada em virtude do não comparecimento de Investidores

necessários para a aprovação, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Especial serão arcados pelo Patrimônio Separado.

11.11. Para os fins acima, serão aceitos como documentos de representação:

- (a) participante pessoa física – cópia digitalizada de documento de identidade do Titular do CRI; ou, caso representado por procurador legalmente constituído há menos de 1 (um) ano, cópia digitalizada da respectiva procuração (i) com firma reconhecida, ou abono bancário ou assinatura eletrônica, ou (ii) acompanhada de cópia digitalizada do documento de identidade do Titular do CRI; e
- (b) demais participantes – cópia digitalizada do estatuto ou contrato social (ou documento equivalente), acompanhado de documento societário que comprove a representação legal do Titular do CRI, e cópia digitalizada de documento de identidade do representante legal; ou, caso representado por procurador, cópia digitalizada da respectiva procuração (i) com firma reconhecida, ou abono bancário ou assinatura eletrônica, ou (ii) acompanhada de cópia digitalizada dos documentos do Titular do CRI.

11.11.1. Na data da Assembleia de Titulares de CRI, as deliberações serão tomadas pelos votos proferidos pelos presentes na assembleia virtual, observados os quóruns previstos neste Termo.

11.12. As deliberações tomadas pelos Investidores, observados os quóruns estabelecidos no Termo, serão válidas e eficazes perante a Securitizadora, bem como, obrigarão os Investidores independentemente de terem ou não comparecido à Assembleia.

CLÁUSULA 12 – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. Insolvência da Securitizadora: As seguintes hipóteses serão consideradas como eventos de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI (“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”):

- a) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo de 30 (trinta) dias corridos;

- c) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; e
- d) inadimplemento ou mora, pela Securitizadora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, nas datas previstas neste Termo, não sanado no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que tenha recebido os recursos correspondentes ao pagamento dos CRI e/ou documentos comprobatórios do atendimento das obrigações estabelecidas nos Documentos da Oferta.

12.2. A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos nos itens acima, comunicar em até 2 (dois) Dias Úteis o Agente Fiduciário para que este tome as providências devidas. O descumprimento desse dever pela Emissora não impedirá o Agente Fiduciário ou os titulares de CRI de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstas neste Instrumento e nos demais Documentos da Operação.

12.3. Na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos acima na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, Assembleia Especial para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado. Tal Assembleia Especial deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à segunda convocação, se aplicável, sendo que na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado em até 4 (quatro) Dias Úteis posteriores à data indicada para a realização da Assembleia Especial nos termos da primeira convocação.

12.4. Na Assembleia Especial referida na Cláusula acima, os titulares de CRI deverão deliberar sobre as seguintes matérias, entre outras de interesses dos titulares de CRI: (1) liquidação ou não do Patrimônio Separado; (2) em caso de não liquidação, a eleição do novo administrador do Patrimônio Separado no lugar da Emissora e as regras para sua administração; e (3) em caso de liquidação, a nomeação do liquidante e as formas de liquidação do Patrimônio Separado.

12.5. Na Assembleia Especial ora referida, serão instaladas, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários. Na assembleia geral, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação para fins de liquidação, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º

do artigo 30 da Resolução CVM 60. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

12.6. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia Especial de que trata a Cláusula 12.5 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação e (b) caso a Assembleia Especial de que trata a Cláusula 12.5 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

12.7. Insuficiência dos ativos: A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

12.8. A Assembleia de Titulares de CRI prevista na Cláusula 12.7 acima deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme o artigo 30 da Lei 14.430.

12.9. Na Assembleia de Titulares de CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: I - caso a Assembleia de Titulares de CRI prevista na Cláusula 12.7 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II - caso a Assembleia de Titulares de CRI prevista na Cláusula 12.7 acima seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

12.10. A liquidação do Patrimônio Separado em decorrência das Cláusulas 12.1 e 12.7 acima será ser realizada mediante transferência do Patrimônio Separado, consistente dos Créditos Imobiliários, da Conta da Emissão, e das Garantias, aos Investidores em dação em pagamento na forma da Lei 14.430, supervisionado pelo Agente Fiduciário para que:

- a) se tornem condôminos dos Créditos Imobiliários, bens, direitos e garantias que integravam o Patrimônio Separado, na forma do § 6º do artigo 30 da Lei 14.430 no caso da Cláusula 12.7 e §2º do artigo 31 de Lei 14.430 no caso da Cláusula 12.1;
- b) esgotem todos os recursos judiciais e extrajudiciais cabíveis para a realização dos Créditos Imobiliários que lhes foi transferida para pagamento dos Investidores;
- c) rateiem os recursos obtidos entre os Investidores na proporção de CRI detidos; e/ou transfiram os recursos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Investidores, na proporção de CRI detidos e/ou transfiram proporcionalmente as CCI como forma de pagamento dos Créditos Imobiliários aos Investidores.

12.11. A realização dos direitos dos Titulares de CRI em quaisquer hipóteses acima estará limitada aos Créditos Imobiliários bens e direitos incluindo os valores que venham a ser depositados na Conta da Emissão, inclusive aqueles eventualmente auferidos em razão do Fundo de Reserva e das Garantias, integrantes do Patrimônio Separado, nos termos do parágrafo 3º do artigo 27 da Lei nº14.430/22.

12.12. A realização dos direitos dos Titulares de CRI em quaisquer hipóteses acima estará limitada aos ativos constantes do Patrimônio Separado, nos termos do parágrafo 3º do artigo 27 da Lei nº14.430/22, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Securitizadora.

CLÁUSULA 13 – DECLARAÇÕES

13.1. A Securitizadora, neste ato declara e garante que:

- (i) verificou a legalidade e a ausência de vícios na presente operação, tal como lhe é obrigatório, e nos termos da opinião legal emitida pelo assessor legal especializado;
- (ii) que este Termo contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores da Oferta, dos CRI, da Securitizadora e suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iii) este Termo foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 60;

- (iv) que as informações prestadas por ocasião da Oferta, e do registro do Termo, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (v) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das suas informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição;
- (vi) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, a qual foi emitida, datada e assinada digitalmente por meio da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica;
- (vii) recebeu laudo de avaliação dos Imóveis vinculados à operação, elaborado por profissional qualificado e especializado na atividade;
- (viii) assegurou a existência e a validade das garantias vinculadas à oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (ix) assegurou a constituição de regime fiduciário sobre os direitos creditórios e ativos que lastreiam e a oferta conforme indicados nos Documentos da Oferta;
- (x) adota procedimentos para assegurar a existência e a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade; e
- (xi) adota procedimentos para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros, ou instrumentos contratuais que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros, bem como realizará a vinculação das CCI junto aos CRI através do sistema da B3.

13.1.1 A Emissora compromete-se a notificar imediatamente os Investidores e o Agente Fiduciário caso tome conhecimento de que quaisquer das declarações aqui prestadas tornaram-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

13.1.2. A Emissora declara que observa e faz cumprir em sua instituição, as regras estabelecidas na Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada pela Lei nº 12.683, de 9 de julho de 2012, bem como na Resolução CVM 50.

13.2. O Agente Fiduciário nos termos da Resolução CVM 17 declara que:

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;
- (iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) verificou a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a regularidade da constituição dos Créditos Imobiliários e das Aliações Fiduciária de Imóvel no prazo e forma previstos no inciso “xiii” abaixo. Dessa forma, a Securitizadora possui os direitos sobre o objeto das garantias na data de assinatura do presente Termo de Securitização por força do Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários. Adicionalmente, com base no valor convencionados pelas partes nas Aliações Fiduciária de Imóvel e descrito no Anexo I, os imóveis poderão ser suficientes em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização, observados os fatores de risco da emissão, porém não há como assegurar que na data da excussão de tais Garantias seus valores sejam suficientes para adimplemento dos CRI, tendo em vista as possíveis variações de mercado e outros fatores exógenos;
- (vi) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora e ao Coordenador Líder;
- (vii) exceto conforme indicado em contrário neste Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários consubstanciam o Patrimônio Separado, estando vinculados única e exclusivamente aos CRI;

- (viii) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei nº 6.404/76;
- (ix) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17 e conforme a declaração de inexistência de conflito de interesses disposta no Anexo V ao presente Termo de Securitização;
- (x) prestar serviços de agente fiduciário nas emissões da Securitizadora, conforme consta no Anexo V;
- (xi) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, Controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- (xii) verificou os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência dos valores mobiliários lastro e verificará os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos que lastreiem operações de securitização na forma abaixo prevista;
- (xiii) verificará os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros, ou instrumentos contratuais que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros. A comprovação da vinculação das CCI junto aos CRI acima prevista será realizada por meio do envio, pela Emissora ao Agente Fiduciário, de cópia das telas da B3 em até 120 (cento e vinte) dias contados da assinatura do Contrato de Cessão e deste Termo de Securitização, bem como cópia de 100% das matrículas dos Imóveis com as eventuais baixas de ônus de terceiros que se fizerem necessárias, os registros dos Contratos Imobiliários, bem como das Aliações Fiduciárias em favor do Cedente além da averbação das CCIs;

CLÁUSULA 14 – DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. O Termo de Securitização é celebrado em conformidade com as disposições da Lei nº 9.514/97, da Lei nº 10.931/04, da Lei nº 14.430/22, da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60.

14.2. Caso, eventualmente após a integral satisfação das obrigações dos CRI e do pagamento das amortizações devidas aos Investidores, os recursos que sobejarem serão retornados à Cedente.

14.3. A Securitizadora e o Agente Fiduciário obrigam-se ainda, mutuamente, a cumprir integral e fielmente as condições previstas no Termo de Securitização, de modo a assegurar o estrito cumprimento de todas as suas cláusulas e condições.

14.4. A Securitizadora se compromete a encaminhar, desde que solicitado, para o Agente Fiduciário, anualmente, declaração constatando a existência ou não de decisões judiciais transitadas em julgado referentes a questões fiscais, previdenciárias ou trabalhistas e/ou quaisquer outras decisões, ainda que sujeitas a recurso, que possam prejudicar a capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações, bem como cópia de referidas decisões, se for o caso.

14.5. A Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam que o presente Termo, assim como os demais documentos da operação poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Investidores sempre que e somente (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, como a ANBIMA e/ou a B3; (ii) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos títulos de securitização emitidos; (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora, do Agente Fiduciário e/ou dos demais prestadores de serviços da Oferta, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros; ou ainda (iv) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos no instrumento de emissão. Tais alterações devem ser comunicadas aos Investidores no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas.

14.6. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que devem ser observados pelos potenciais adquirentes. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, regulamentações específicas, entre outros, que se relacionam à Securitizadora, aos Devedores, ao Cedente, às Garantias, aos Imóveis e aos próprios CRI. Os potenciais Investidores devem ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, em especial a seção de fatores de risco no Anexo IV deste Termo, antes de tomar uma decisão de investimento.

14.7. Todas as notificações, avisos ou comunicações exigidas neste Termo, ou dele decorrentes, serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços abaixo indicados, ou em outro que a Securitizadora e o Agente Fiduciário venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo, sendo que serão consideradas entregues quando recebidas com “aviso de recebimento”

expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por meio eletrônico, ou por telegrama. As vias originais dos documentos enviados por correio eletrônico deverão ser encaminhadas para os endereços da Securitizadora e do Agente Fiduciário em até 5 Dias Úteis após o envio da mensagem, a saber:

Se para a Emissora:

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

Rua Bandeira Paulista, nº 600, Conjunto 44, Sala 01, Itaim Bibi

CEP 04532-001 – São Paulo – SP

At: Vinicius Bernardes Basile Silveira Stopa

Telefone: (11) 4115-8700

E-mail: ri@grupotravessia.com e vinicius.stopa@grupotravessia.com

Se para o Agente Fiduciário:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132 (parte), Itaim Bibi,

CEP 04534-004, São Paulo - SP

At.: Sr. Antônio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Telefone: 3514-0000

E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br

14.7.1. A Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão comunicar um ao outro a mudança de seu endereço.

14.8. A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer avença contida no Termo não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando a Securitizadora e o Agente Fiduciário a envidar seus melhores esforços de modo a acordar-se validamente para obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

14.9. O Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Securitizadora e o Agente Fiduciário e seus sucessores a qualquer título a cumpri-lo em todos os seus termos.

14.10. Para fins de execução dos créditos constituídos pelo Termo e pelos CRI, bem como das obrigações dele oriundas, e de seus anexos, considera-se este instrumento título executivo extrajudicial de acordo com o artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro.

14.11. Fica desde logo eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas do Termo, com a exclusão de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

14.12. Assinatura Eletrônica: A Emissora e o Agente Fiduciário concordam que, nos termos da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória nº 2.200-2/2001, este instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todos os seus signatários. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio de sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa) de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.

As Partes convencionam que, para todos os fins de direito: (i) a data de início da produção de efeitos do presente Termo será a data indicada como sua data de assinatura, ainda que qualquer das Partes venha a assinar eletronicamente este Termo em data posterior, por qualquer motivo, hipótese em que tal(is) Parte(s), desde logo, concorda com a retroação dos efeitos deste instrumento para a data aqui mencionada; e (ii) o local de celebração deste Termo será a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ainda que qualquer signatário se encontre em localidade diversa por ocasião da assinatura eletrônica deste instrumento.

E por estarem justos e contratados, assinam o presente em 2 vias de igual teor e forma e para um só efeito, na presença de 2 testemunhas, que também a assinam.

São Paulo, 29 de maio de 2023.

(Restante da página deixada em branco intencionalmente, as assinaturas seguem nas próximas páginas)

(Página de Assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª, 2ª e 3ª Séries da 28ª Emissão da Travessia Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos pelo Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Aberto Blue Crédito Imobiliário)

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

TESTEMUNHAS:

Nome:

CPF:

Nome:

CPF:



ANEXO I – IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

IDENTIFICAÇÃO CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 2 de janeiro de 2023.		
SÉRIE	202301	NÚMERO	0003450239/LBB	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.					
CNPJ: 32.402.502/0001-35					
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano					
CEP: 01452-000		Cidade: São Paulo		UF: SP	
2. DEVEDOR					
Nome/Razão Social: LANDO BORGES BOTTOSSO					
CPF/CNPJ: 724.810.301-25					
Endereço: Rua GGC45, nº S/N, Quadra 43 Lote 7, Residencial Goiânia Golfe Clube					
CEP: 74.884-777		Cidade: Goiânia		UF:GO	
Nome/Razão Social: FERNANDA ROSA DE ALMEIDA					
CPF/CNPJ: 002.126.401-51					
Endereço: Rua GGC45, nº S/N, Quadra 43 Lote 7, Residencial Goiânia Golfe Clube					
CEP: 74.884-777		Cidade: Goiânia		UF: GO	
3. TÍTULOS					
É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do “ <i>Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel e Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230102-03305</i> ”.					
4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:					
R\$ 912.813,15 (novecentos e doze mil oitocentos e treze reais e quinze centavos).					
5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS					
Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório	
Imóvel	Rua GGC 45, no RELOTEAMENTO denominado RESIDENCIAL	113.657	R\$ 1.608.417,83 (um milhões seiscientos e oito mil quatrocentos e	REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO DA COMARCA DE GOIÂNIA-GO	

	GOIÂNIA GOLFE CLUBE		dezessete reais e oitenta e três centavos)	
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI				
Data de Emissão		02 de janeiro de 2023		
Data de Vencimento		10 de fevereiro de 2033.		
Prazo Total:		120 (cento e vinte) meses.		
Valor de Principal:		R\$ 912.813,15 (novecentos e doze mil oitocentos e treze reais e quinze centavos).		
Apólice do Seguro DFI:		89.65.9186149		
Alíquota de DFI:		0.0037%		
Apólice do Seguro MIP:		89.61.9186123		
Alíquota de MIP:		0.0021%		
Atualização Monetária:		Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.		
Juros Remuneratórios:		Taxa de Juros Efetiva: 1.47% a.m. 19.07% a.a.		
Encargos Moratórios:		Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).		
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:		Mensal.		
Periodicidade de Pagamento da Amortização:		Mensal, a partir de 10 de março de 2023.		
Demais Características:		Constantes no “Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel e Empréstimo, com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230102-03305”.		
Local de Pagamento		São Paulo/ SP.		

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 31 de maio de 2021.		
SÉRIE	202105	NÚMERO	2106071936/NC M	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.					
CNPJ: 32.402.502/0001-35					
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano					
CEP: 01452-000		Cidade: São Paulo		UF: SP	
2. DEVEDOR					

Nome/Razão Social: NATALIA CRISTINA MAIA DA SILVA				
CPF/CNPJ: 314.052.148-05				
Endereço: Alameda das Artemisias, 182, Alphaville				
CEP: 06539-225	Cidade: Santana de Parnaíba		UF: SP	
3. TÍTULOS				
É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do “ <i>Contrato de Empréstimo com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças</i> ”.				
4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:				
R\$ 656.701,77 (Seiscentos e cinquenta e seis mil, setecentos e um reais, e setenta e sete centavos).				
5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS				
Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Avenida Dionysia Alves Barreto, n°. 675, Apartamento n°. 161, localizado no 16° andar do Condomínio "Residencial Solenne"	90.971	R\$ 1.162.555,57 (Um milhão, cento e sessenta e dois mil, quinhentos e cinquenta e cinco reais, e cinquenta e sete centavos)	Serviço do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco/SP
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI				
Data de Emissão		31 de maio de 2021		
Data de Vencimento		10 de junho de 2031		
Prazo Total:		120 (cento e vinte) meses.		
Valor de Principal:		R\$ 656.701,77 (Seiscentos e cinquenta e seis mil, setecentos e um reais, e setenta e sete centavos).		
Apólice do Seguro DFI:		89.65.9186145		
Alíquota de DFI:		0.0037%		
Apólice do Seguro MIP:		89.65.9186145		
Alíquota de MIP:		0.0021%		
Atualização Monetária:		Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.		
Juros Remuneratórios:		Taxa de Juros Efetiva: 1,08% a.m. / 13,76% a.a.		
Encargos Moratórios:		A mora do DEVEDOR no cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas neste instrumento acarretará a responsabilidade pelo pagamento das seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste instrumento e calculada pro rata die, se necessário; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste instrumento e calculados pro rata die, se necessário; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia, que incidirão sobre o Saldo Devedor; d) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor das prestações vencidas e não pagas, atualizado monetariamente; e) despesas com cobrança administrativa e intimação do devedor, inclusive honorários de cobrança e advocatícios; e f) despesas com publicação dos editais do leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, está na base de 5% (cinco por cento) sobre o valor do montante em atraso ou do lance vencedor, se houver, na		

		hipótese de alienação do Imóvel em leilão público extrajudicial.			
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:		Mensal.			
Periodicidade de Pagamento da Amortização:		Mensal, a partir de 10 de junho de 2021.			
Demais Características:		Constantes no “ <i>Contrato de Empréstimo com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças</i> ”.			
Local de Pagamento		São Paulo/ SP.			
CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI		LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 12 de janeiro de 2023.			
SÉRIE	202301	NÚMERO	0003628357/LDM	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.					
CNPJ: 32.402.502/0001-35					
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano					
CEP: 01452-000		Cidade: São Paulo		UF: SP	
2. DEVEDOR					
Nome/Razão Social: LIDIANE DE MORAIS SOUZA					
CPF/CNPJ: 290.106.848-06					
Endereço: Rua Professor Adhemar Antônio Prado, nº 207, Jardim Tietê					
CEP: 03.945-010		Cidade: São Paulo		UF: SP	
Nome/Razão Social: ELOI MARTINS NETO					
CPF/CNPJ: 219.575.778-78					
Endereço: Rua Professor Adhemar Antônio Prado, nº 207, Jardim Tietê					
CEP: 03.945-010		Cidade: São Paulo		UF: SP	
3. TÍTULOS					
É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do “ <i>Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230112-03329</i> ”.					
4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:					
R\$ 224.201,91 (duzentos e vinte quatro mil duzentos e um reais e noventa e um centavos).					
5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS					
Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório	
Imóvel	Rua Professor Adhemar Antônio Prado, lote 16 da quadra 21, do Jardim Tietê,	252.073	R\$ 386.066,25 (trezentos e oitenta e seis mil sessenta e seis reais e vinte	9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL - SÃO PAULO	

			e cinco centavos)		
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI					
Data de Emissão			12 de janeiro de 2023.		
Data de Vencimento			10 de fevereiro de 2033.		
Prazo Total:			120 (cento e vinte) meses.		
Valor de Principal:			R\$ 224.201,91 (duzentos e vinte quatro mil duzentos e um reais e noventa e um centavos).		
Apólice do Seguro DFI:			89.65.9186149		
Alíquota de DFI:			0.0037%		
Apólice do Seguro MIP:			89.61.9186123		
Alíquota de MIP:			0.0021%		
Atualização Monetária:			Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.		
Juros Remuneratórios:			Taxa de Juros Efetiva: 1.47% a.m. 19.07% a.a.		
Encargos Moratórios:			Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).		
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:			Mensal.		
Periodicidade de Pagamento da Amortização:			Mensal, a partir de 10 de março de 2023.		
Demais Características:			Constantes no “ <i>Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230112-03329</i> ”.		
Local de Pagamento			São Paulo/ SP.		

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 30 de novembro de 2022.		
SÉRIE	202211	NÚMERO	0003047211/AFD	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.					
CNPJ: 32.402.502/0001-35					
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano					
CEP: 01452-000		Cidade: São Paulo		UF: SP	
2. DEVEDOR					
Nome/Razão Social: ADRIANA FERREIRA DE OLIVEIRA					
CPF/CNPJ: 427.910.301-15					
Endereço: Rua Pouso Alto, nº S/N, Quadra 26 Lote 10, Vila Abajá					
CEP: 74.550-535		Cidade: Goiânia		UF: GO	

3. TÍTULOS				
É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do “ <i>Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221130-02515</i> ”.				
4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:				
R\$ 232.086,14 (duzentos e trinta e dois mil oitenta e seis reais e quatorze centavos).				
5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS				
Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rua Pouso Alto, na VILA ABAJÁ, SETOR CAMPINAS	58.638	R\$ 688.144,90 (seiscentos e oitenta e oito mil cento e quarenta e quatro reais e noventa centavos)	Cartório do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Goiânia/GO
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI				
Data de Emissão		30 de novembro de 2022.		
Data de Vencimento		10 de janeiro de 2033.		
Prazo Total:		120 (cento e vinte) meses.		
Valor de Principal:		R\$ 232.086,14 (duzentos e trinta e dois mil oitenta e seis reais e quatorze centavos).		
Apólice do Seguro DFI:		89.65.9186149		
Alíquota de DFI:		0.0037%		
Apólice do Seguro MIP:		89.61.9186123		
Alíquota de MIP:		0.0021%		
Atualização Monetária:		Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.		
Juros Remuneratórios:		Taxa de Juros Efetiva: 1.39% a.m. / 18.02% a.a.		
Encargos Moratórios:		Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).		
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:		Mensal.		
Periodicidade de Pagamento da Amortização:		Mensal, a partir de 10 de fevereiro de 2023.		
Demais Características:		Constantes no “ <i>Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221130-02515</i> ”.		

Local de Pagamento	São Paulo/ SP.
--------------------	----------------

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 10 de novembro de 2022.
-------------------------------------	--

SÉRIE	202211	NÚMERO	0002805137/ASR	TIPO DE CCI	INTEGRAL
-------	--------	--------	----------------	-------------	----------

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

CNPJ: 32.402.502/0001-35

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano

CEP: 01452-000 Cidade: São Paulo UF: SP

2. DEVEDOR

Nome/Razão Social: **ADRIANA SOARES RAMOS**

CPF/CNPJ: 601.649.805-04

Endereço: Avenida João Ribeiro, nº 1311, Santo Antônio

CEP: 49.060-330 Cidade: Aracaju UF: SE

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do “*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221110-02951*”.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R\$ R\$ 115.299,41 (cento e quinze mil duzentos e noventa e nove mil e quarenta e um centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Av. João Ribeiro, nesta Cidade (Aracaju-SE), sob. nº. 1.311	13718	R\$ 295.153,98 (duzentos e noventa e cinco mil cento e cinquenta e três reais e noventa e oito centavos)	11º OFÍCIO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DE ARACAJU - 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI

Data de Emissão	10 de novembro de 2022.
Data de Vencimento	10 de dezembro de 2032.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R\$ R\$ 115.299,41 (cento e quinze mil duzentos e noventa e nove mil e quarenta e um centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.

Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.47% a.m. / 19.07% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de janeiro de 2023.
Demais Características:	Constantes no “ <i>Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221110-02951</i> ”.
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 29 de setembro de 2022.		
SÉRIE	202209	NÚMERO	0002103139/VIC	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.					
CNPJ: 32.402.502/0001-35					
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano					
CEP: 01452-000		Cidade: São Paulo		UF: SP	
2. DEVEDOR					
Nome/Razão Social: VASAP INDUSTRIA COMERCIO E DISTRIBUICAO LTDA					
CPF/CNPJ: 06.271.056/000167					
Endereço: Via Primária 8, nº S/N, Quadra 18 Lote 0 Módulos 1 a 23, Distrito Agroindustrial de Aparecida de Goiânia					
CEP: 74.993430		Cidade: Aparecida de Goiânia		UF: GO	
3. TÍTULOS					
É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do “Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 2022092902148”.					
4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:					
R\$ 3.367.031,07 (três milhões trezentos e sessenta e sete mil trinta e um reais e sete centavos).					
5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS					
Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório	
Imóvel	MODULO 1-23 da QUADRA 18 do	184.379	R\$ 12.720.505,80 (doze milhões	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E TABELIONATO 1º DE	

	loteamento “DISTRITO AGROINDUSTRIAL DE APARECIDA DE GOIÂNIA-DAIAG”		setecentos e vinte mil quinhentos e cinco reais e oitenta centavos).	NOTAS da comarca de APARECIDA DE GOIÂNIA
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI				
Data de Emissão		29 de setembro de 2022.		
Data de Vencimento		10 de novembro de 2032.		
Prazo Total:		120 (cento e vinte) meses.		
Valor de Principal:		R\$ R\$ 115.299,41 (cento e quinze mil duzentos e noventa e nove mil e quarenta e um centavos).		
Apólice do Seguro DFI:		89.65.9186149		
Alíquota de DFI:		0.0037%		
Apólice do Seguro MIP:		89.61.9186123		
Alíquota de MIP:		0.0021%		
Atualização Monetária:		Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.		
Juros Remuneratórios:		Taxa de Juros Efetiva: 1.25% a.m. / 16.08% a.a.		
Encargos Moratórios:		Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).		
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:		Mensal.		
Periodicidade de Pagamento da Amortização:		Mensal, a partir de 10 de dezembro de 2022.		
Demais Características:		Constantes no “Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adreto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 2022092902148”.		
Local de Pagamento		São Paulo/ SP.		

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 08 de dezembro de 2022.		
SÉRIE	202212	NÚMERO	0003133820/TSS	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.					
CNPJ: 32.402.502/0001-35					
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano					
CEP: 01452-000		Cidade: São Paulo		UF: SP	
2. DEVEDOR					
Nome/Razão Social: TEMIS SEREJO SAUAIA					
CPF/CNPJ: 125.642.733-00					
Endereço: Rua Arimatea Cisne, nº 125, Bom Milagre					

CEP: 65.010-000	Cidade: São Luís	UF: MA		
3. TÍTULOS				
É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do “Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221208-03215”.				
4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:				
R\$ 446.409,46 (quatrocentos e quarenta e seis mil quatrocentos e nove reais quarentam e seis centavos).				
5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS				
Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Avenida do Vale, Quadra 18 lote 21, do Loteamento Boa Vista, no bairro Renascença II, Apartamento nº 202	48.911	R\$ 762.503,02 (setecentos e sessenta e dois mil quinhentos e três reais e dois centavos).	1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO LUÍS-MA
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI				
Data de Emissão		08 de dezembro de 2022.		
Data de Vencimento		10 de janeiro de 2033.		
Prazo Total:		120 (cento e vinte) meses.		
Valor de Principal:		R\$ 446.409,46 (quatrocentos e quarenta e seis mil quatrocentos e nove reais quarentam e seis centavos).		
Apólice do Seguro DFI:		89.65.9186149		
Alíquota de DFI:		0.0037%		
Apólice do Seguro MIP:		89.61.9186123		
Alíquota de MIP:		0.0021%		
Atualização Monetária:		Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.		
Juros Remuneratórios:		Taxa de Juros Efetiva: 1.47% a.m. 19.07% a.a.		
Encargos Moratórios:		Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).		
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:		Mensal.		
Periodicidade de Pagamento da Amortização:		Mensal, a partir de 10 de fevereiro de 2023.		
Demais Características:		Constantes no “Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221208-03215”.		
Local de Pagamento		São Paulo/ SP.		

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 28 de novembro de 2022.		
SÉRIE	202211	NÚMERO	0003020951/AIE	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.					
CNPJ: 32.402.502/0001-35					
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano					
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo		UF: SP		
2. DEVEDOR					
Nome/Razão Social: AGUABAN - INDUSTRIA E COMERCIO DE BEBIDAS LTDA					
CPF/CNPJ: 68.624.873/0001-09					
Endereço: Estrada dos Bandeirantes, nº S/N, Lote 01 Pal 44064, Camorim					
CEP: 22.783-111	Cidade: Rio de Janeiro		UF: RJ		
Nome/Razão Social: JOÃO CARLOS ARAGÃO BARRETO					
CPF/CNPJ: 101.724.077-96					
Endereço: Estrada dos Bandeirantes, nº s/n, Lote 01 Pal 44064, Camorim					
CEP: 22.783-111	Cidade: Rio de Janeiro		UF: RJ		
3. TÍTULOS					
É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do “ <i>Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221128-02340</i> ”.					
4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:					
R\$ 2.630.150,78 (dois milhões seiscentos e trinta mil cento e cinquenta reais e setenta e oito centavos).					
5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS					
Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório	
Imóvel	LOTE 01 da Estrada dos Bandeirantes, de 2ª categoria onde existe o prédio nº 9.514, a ser demolido	217.022	R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais)	Cartório do 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI					
Data de Emissão		28 de novembro de 2022.			
Data de Vencimento		10 de janeiro de 2033.			
Prazo Total:		120 (cento e vinte) meses.			
Valor de Principal:		R\$ 2.630.150,78 (dois milhões seiscentos e trinta mil cento e cinquenta reais e setenta e oito centavos).			
Apólice do Seguro DFI:		89.65.9186149			
Alíquota de DFI:		0.0037%			
Apólice do Seguro MIP:		89.61.9186123			
Alíquota de MIP:		0.0021%			

Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.4% a.m. / 18.16% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de fevereiro de 2023.
Demais Características:	Constantes no “ <i>Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221128-02340</i> ”.
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 10 de novembro de 2022.		
SÉRIE	202211	NÚMERO	0002801362/AGD	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.					
CNPJ: 32.402.502/0001-35					
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano					
CEP: 01452-000		Cidade: São Paulo		UF: SP	
2. DEVEDOR					
Nome/Razão Social: ANNE GRAZIELLY DE MELLO					
CPF/CNPJ: 031.989.821-03					
Endereço: Rua 190, nº 698, Quadra 36 Lote 6, Jardim Tarumã					
CEP: 78.300-000		Cidade: Tangará da Serra		UF: MT	
Nome/Razão Social: VALMIR ALMEIDA DA VISITACAO					
CPF/CNPJ: 902.826.635-68					
Endereço: Rua 190, nº 698, Quadra 36 Lote 6, Jardim Tarumã					
CEP: 78.303-096		Cidade: Tangará da Serra		UF: MT	
3. TÍTULOS					
É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do “Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221110-02705”.					
4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:					
R\$ 379.301,32 (trezentos e setenta e nove mil e trezentos e um reais e trinta e três centavos).					
5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS					
Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das	Cartório	

			Garantias	
Imóvel	Lote Urbano nº 006 (seis), da Quadra nº 36 (trinta e seis) da Quadra do Loteamento denominado “ PARQUE TARUMÃ	40.479	R\$ 432.308,95 (quatrocentos e trinta e dois mil e trezentos e oito reais e noventa e cinco centavos).	1º SERVIÇO DE NOTAS E REGISTRO DA COMARCA DE TANGARÁ DA SERRA-MATO GROSSO
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI				
Data de Emissão		10 de novembro de 2022.		
Data de Vencimento		10 de janeiro de 2033.		
Prazo Total:		120 (cento e vinte) meses.		
Valor de Principal:		R\$ 379.301,32 (trezentos e setenta e nove mil e trezentos e um reais e trinta e três centavos).		
Apólice do Seguro DFI:		89.65.9186149		
Alíquota de DFI:		0.0037%		
Apólice do Seguro MIP:		89.61.9186123		
Alíquota de MIP:		0.0021%		
Atualização Monetária:		Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.		
Juros Remuneratórios:		Taxa de Juros Efetiva: 1.47% a.m. / 19.07% a.a.		
Encargos Moratórios:		Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).		
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:		Mensal.		
Periodicidade de Pagamento da Amortização:		Mensal, a partir de 10 de fevereiro de 2023.		
Demais Características:		Constantes no “ <i>Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221110-02705</i> ”.		
Local de Pagamento		São Paulo/ SP.		

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 30 de novembro de 2022.		
SÉRIE	202211	NÚMERO	0003045839/BPC	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.					
CNPJ: 32.402.502/0001-35					
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano					
CEP: 01452-000		Cidade: São Paulo		UF: SP	
2. DEVEDOR					

Nome/Razão Social: B P C ARTEFATOS DE CIMENTOS EIRELI				
CPF/CNPJ: 13.324.748/0001-91				
Endereço: Rua Vale Verde / Rua Três, nº S/N, Distrito Industrial				
CEP: 65.090- 280	Cidade: São Luís	UF: MA		
3. TÍTULOS				
É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do “ <i>Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221130-03019</i> ”.				
4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:				
R\$ 3.296.976,20 (três milhões e duzentos e noventa e seis mil e novecentos e setenta e seis reais e vinte centavos).				
5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS				
Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Módulo “A1” do Distrito Industrial de São Luis	38.388	R\$ 6.368.000,00 (seis milhões e trezentos e sessenta e oito mil reais).	2ª ZONA DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO LUÍS-MA
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI				
Data de Emissão		30 de novembro de 2022.		
Data de Vencimento		10 de janeiro de 2033.		
Prazo Total:		120 (cento e vinte) meses.		
Valor de Principal:		R\$ 3.296.976,20 (três milhões e duzentos e noventa e seis mil e novecentos e setenta e seis reais e vinte centavos).		
Apólice do Seguro DFI:		89.65.9186149		
Alíquota de DFI:		0.0037%		
Apólice do Seguro MIP:		89.61.9186123		
Alíquota de MIP:		0.0021%		
Atualização Monetária:		Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.		
Juros Remuneratórios:		Taxa de Juros Efetiva: 1.21% a.m. / 15.53% a.a.		
Encargos Moratórios:		Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).		
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:		Mensal.		
Periodicidade de Pagamento da Amortização:		Mensal, a partir de 10 de fevereiro de 2023.		
Demais Características:		Constantes no “ <i>Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão</i>		

	de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221110-02705”.
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 10 de novembro de 2022.
-------------------------------------	--

SÉRIE	202211	NÚMERO	0002803331/EAD	TIPO DE CCI	INTEGRAL
-------	--------	--------	----------------	-------------	----------

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

CNPJ: 32.402.502/0001-35

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano

CEP: 01452-000 Cidade: São Paulo UF: SP

2. DEVEDOR

Nome/Razão Social: **EDUARDO AUGUSTO DE SOUZA**

CPF/CNPJ: 305.133.618-12

Endereço: Rua Pascoal da Silva Guimarães, nº 81, Vila Antonieta

CEP: 03.475-160 Cidade: São Paulo UF: SP

Nome/Razão Social: **ROBERTA SANTIAGO SOUZA**

CPF/CNPJ: 225.267.858-55

Endereço: Rua Pascoal da Silva Guimarães, nº 81, Vila Antonieta

CEP: 03.475-160 Cidade: São Paulo UF: SP

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do “*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221110-02895*”.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R\$ 439.835,99 (quatrocentos e trinta e nove mil e oitocentos e trinta e cinco reais e noventa e nove centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	rua Pascoal da Silva Guimarães, também conhecida por rua 30	98.910	R\$ 1.035.484,88 (um milhões e trinta e cinco mil e quatrocentos e oitenta e quatro reais e oitenta e oito centavos)	9º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI

Data de Emissão: 10 de novembro de 2022.

Data de Vencimento: 10 de fevereiro de 2033.

Prazo Total: 120 (cento e vinte) meses.

Valor de Principal: R\$ 439.835,99 (quatrocentos e trinta e nove mil e oitocentos e trinta e cinco reais e noventa e nove centavos).

Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.47% a.m. / 19.07% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de março de 2023.
Demais Características:	Constantes no “ <i>Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221110-02895</i> ”.
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 23 de novembro de 2022.		
SÉRIE	202211	NÚMERO	0002969233/EGM	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.					
CNPJ: 32.402.502/0001-35					
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano					
CEP: 01452-000		Cidade: São Paulo		UF: SP	
2. DEVEDOR					
Nome/Razão Social: EMERSON GALVÃO MACHADO 80211429953					
CPF/CNPJ: 13.422.507/0001-85					
Endereço: Rua Barão do Rio Branco, nº 1300, Sala 06 Térreo, Centro					
CEP: 85.851-310		Cidade: Foz do Iguaçu		UF: PR	
Nome/Razão Social: EMERSON GALVÃO MACHADO					
CPF/CNPJ: 802.114.299-53					
Endereço: Rua Curitiba, nº 47, Itaipu C					
CEP: 85.870-020		Cidade: Foz do Iguaçu		UF: PR	
3. TÍTULOS					
É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do “ <i>Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221123-02791</i> ”.					

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:				
R\$ 236.795,19 (duzentos e trinta e seis mil e setecentos e noventa e cinco reais e dezenove centavos).				
5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS				
Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Quadrante 06, Quadricula 03, Setor 38, Quadra nº 08, Lote nº 0204	48.135	R\$ 605.081,64 (seiscentos e cinco mil e oitenta e um reais e sessenta e quatro centavos)	1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FOZ DO IGUAÇU - PR
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI				
Data de Emissão		23 de novembro de 2022.		
Data de Vencimento		10 de março de 2033.		
Prazo Total:		120 (cento e vinte) meses.		
Valor de Principal:		R\$ 236.795,19 (duzentos e trinta e seis mil e setecentos e noventa e cinco reais e dezenove centavos).		
Apólice do Seguro DFI:		89.65.9186149		
Alíquota de DFI:		0.0037%		
Apólice do Seguro MIP:		89.61.9186123		
Alíquota de MIP:		0.0021%		
Atualização Monetária:		Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.		
Juros Remuneratórios:		Taxa de Juros Efetiva: 1.49% a.m. / 19.42% a.a.		
Encargos Moratórios:		Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).		
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:		Mensal.		
Periodicidade de Pagamento da Amortização:		Mensal, a partir de 10 de abril de 2023.		
Demais Características:		Constantes no “ <i>Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221123-02791</i> ”.		
Local de Pagamento		São Paulo/ SP.		

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 18 de novembro de 2022.		
SÉRIE	202211	NÚMERO	0002924629/FR	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.					
CNPJ: 32.402.502/0001-35					

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano				
CEP: 01452-000		Cidade: São Paulo		UF: SP
2. DEVEDOR				
Nome/Razão Social: FABRICIO RIBEIRO				
CPF/CNPJ: 821.912.201-34				
Endereço: Rua 54, nº S/N, Qd. B6 Lt. 20-23, Apto 2004, Residencial Caraíbas, Esquina com Rua 58, Jardim Goiás				
CEP: 74.810-220		Cidade: Goiânia		UF: GO
3. TÍTULOS				
É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do “ <i>Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221118-03075</i> ”.				
4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:				
R\$ 309.967,38 (trezentos e nove mil e novecentos e sessenta e sete reais e trinta e oito centavos)				
5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS				
Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rua 54, s/n, Qd. B6 Lt. 20-23, Apto 2004, Residencial Caraíbas, Jardim Goiás	61.293	R\$ 546.237,98 (quinhentos e quarenta e seis mil e duzentos e trinta e sete reais e noventa e oito centavos)	REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4º CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIÂNIA-GO
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI				
Data de Emissão		18 de novembro de 2022.		
Data de Vencimento		10 de março de 2033.		
Prazo Total:		120 (cento e vinte) meses.		
Valor de Principal:		R\$ 309.967,38 (trezentos e nove mil e novecentos e sessenta e sete reais e trinta e oito centavos)		
Apólice do Seguro DFI:		89.65.9186149		
Alíquota de DFI:		0.0037%		
Apólice do Seguro MIP:		89.61.9186123		
Alíquota de MIP:		0.0021%		
Atualização Monetária:		Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.		
Juros Remuneratórios:		Taxa de Juros Efetiva: 1.3 % a.m. / 16.77% a.a.		
Encargos Moratórios:		Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).		

Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de abril de 2023.
Demais Características:	Constantes no “ <i>Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221118-03075</i> ”.
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 31 de outubro de 2022.
-------------------------------------	---

SÉRIE	202211	NÚMERO	0002698151/JRD	TIPO DE CCI	INTEGRAL
-------	--------	--------	----------------	-------------	----------

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

CNPJ: 32.402.502/0001-35

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano

CEP: 01452-000 Cidade: São Paulo UF: SP

2. DEVEDOR

Nome/Razão Social: **JAIR RODRIGUES DE OLIVEIRA**

CPF/CNPJ: 041.858.111-87

Endereço: Rua Luiz Franca, nº 8, Apartamento 306, Jundiaí

CEP: 75.110-760 Cidade: Anápolis UF: GO

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do “*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221031-02913*”.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R\$ 459.349,44 (quatrocentos e cinquenta e nove mil e trezentos e quarenta e nove reais e quarenta e quatro centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Avenida Mato Grosso, 626, Quadra 31, Parte do Lote 23, Jundiaí	88.118	R\$ 1.713.060,90 (um milhão e setecentos e treze mil e sessenta reais e noventa centavos)	Serviço do Cartório do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Anápolis/GO

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI

Data de Emissão	31 de outubro de 2022.
Data de Vencimento	10 de janeiro de 2029.
Prazo Total:	72 (setenta e dois) meses.
Valor de Principal:	R\$ 459.349,44 (quatrocentos e cinquenta e nove mil e trezentos e quarenta e nove reais e quarenta e quatro centavos)

Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.47% a.m. / 19.07% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de fevereiro de 2023.
Demais Características:	Constantes no “ <i>Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221031-02913</i> ”.
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 07 de novembro de 2022.		
SÉRIE	202211	NÚMERO	0002763786/JRP	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.					
CNPJ: 32.402.502/0001-35					
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano					
CEP: 01452-000		Cidade: São Paulo		UF: SP	
2. DEVEDOR					
Nome/Razão Social: JOSE RENATO POMPERMAI					
CPF/CNPJ: 919.975.261-15					
Endereço: Rua 3-A, nº 1760, Jardim Tangará II					
CEP: 78.300-010		Cidade: Tangará da Serra		UF: MT	
Nome/Razão Social: CAMYLA MANSANO					
CPF/CNPJ: 004.189.581-90					
Endereço: Rua 3-A, nº 1760, Jardim Tangará II					
CEP: 78.300-010		Cidade: Tangará da Serra		UF: MT	
3. TÍTULOS					
É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do “Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221107-03014”.					

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:				
R\$ 118.062,71 (cento e dezoito mil e sessenta e dois reais e setenta e um centavos)				
5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS				
Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Avenida Zelino Agostinho Lorenzetti, 01, QD 29 LT 14, Jardim Tarumã	36.315	R\$ 550.256,41 (quinhentos e cinquenta mil e duzentos e cinquenta e seis reais e quarenta e um centavos)	1º SERVIÇO DE NOTAS E REGISTRO DA COMARCA DE TANGARÁ DA SERRA -MT
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI				
Data de Emissão		07 de novembro de 2022.		
Data de Vencimento		10 de janeiro de 2033.		
Prazo Total:		120 (cento e vinte) meses.		
Valor de Principal:		R\$ 118.062,71 (cento e dezoito mil e sessenta e dois reais e setenta e um centavos)		
Apólice do Seguro DFI:		89.65.9186149		
Alíquota de DFI:		0.0037%		
Apólice do Seguro MIP:		89.61.9186123		
Alíquota de MIP:		0.0021%		
Atualização Monetária:		Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.		
Juros Remuneratórios:		Taxa de Juros Efetiva: 1.35% a.m. / 17.46% a.a.		
Encargos Moratórios:		Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).		
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:		Mensal.		
Periodicidade de Pagamento da Amortização:		Mensal, a partir de 10 de fevereiro de 2023.		
Demais Características:		Constantes no “Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221107-03014”.		
Local de Pagamento		São Paulo/ SP.		

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 26 de outubro de 2022.		
SÉRIE	202210	NÚMERO	0002606963/PEE	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					

Razão Social: QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.				
CNPJ: 32.402.502/0001-35				
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano				
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP		
2. DEVEDOR				
Nome/Razão Social: PRIMERA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA				
CPF/CNPJ: 10.524.196/0001-77				
Endereço: Rua Gonçalves Maia, nº 67, Sala 04, Boa Vista				
CEP: 51.011-000	Cidade: Recife	UF: PE		
Nome/Razão Social: JOSE ERICO AZEVEDO SOTER				
CPF/CNPJ: 193.033.944-53				
Endereço: Avenida Boa Viagem, nº 178, Apartamento 601, Pina				
CEP: 51.011-000	Cidade: Recife	UF: PE		
3. TÍTULOS				
É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do “ <i>Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221026-03024</i> ”.				
4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:				
R\$ 325.526,11 (trezentos e vinte e cinco mil e quinhentos e vinte e seis reais e onze centavos).				
5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS				
Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rua Imbuia, S/N, Pavim. Semienterrado/Loja Edif. Merepe Suítes Lot. Merepe II Qd. I-1, Merepe II, Ipojuca	14.458	R\$ 582.986,73 (quinhentos e oitenta e dois mil e novecentos e oitenta e seis reais e setenta e três centavos).	SERVENTIA REGISTRAL IPOJUCA OFÍCIO ÚNICO REGISTROS PÚBLICOS - IPOJUCA -PE
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI				
Data de Emissão	26 de outubro de 2022.			
Data de Vencimento	10 de janeiro de 2033.			
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.			
Valor de Principal:	R\$ 325.526,11 (trezentos e vinte e cinco mil e quinhentos e vinte e seis reais e onze centavos).			
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149			
Alíquota de DFI:	0.0037%			
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123			
Alíquota de MIP:	0.0021%			
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.			
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.34% a.m. / 17.32% a.a.			

Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de fevereiro de 2023.
Demais Características:	Constantes no “ <i>Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221026-03024</i> ”.
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 26 de outubro de 2022.		
SÉRIE	202210	NÚMERO	0002621817/TEI	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.					
CNPJ: 32.402.502/0001-35					
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano					
CEP: 01452-000		Cidade: São Paulo		UF: SP	
2. DEVEDOR					
Nome/Razão Social: TAURO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA					
CPF/CNPJ: 17.680.685/0001-67					
Endereço: Rua 3, nº S/N, Quadra 6 Lote 5, Pólo Empresarial Nova Canaã, Senador Canedo					
CEP: 75.257-262		Cidade: Senador Canedo		UF: GO	
3. TÍTULOS					
É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do “Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221026-02822”.					
4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:					
R\$ 4.970.073,78 (quatro milhões e novecentos e setenta mil e setenta e três reais e setenta e oito centavos).					
5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS					
Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório	
Imóvel	Alameda Jacarandá, S/N, Quadra/Modulo 41 Lote 01, Condomínio Alto da Boa Vista	46.098	R\$ 8.423.853,86 (oito milhões e quatrocentos e vinte e três mil e oitocentos e	SERVENTIA DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SENADOR CANEDO	

			cinquenta e três reais e oitenta e seis centavos)	
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI				
Data de Emissão		26 de outubro de 2022.		
Data de Vencimento		10 de fevereiro de 2033.		
Prazo Total:		120 (cento e vinte) meses.		
Valor de Principal:		R\$ 4.970.073,78 (quatro milhões e novecentos e setenta mil e setenta e três reais e setenta e oito centavos).		
Apólice do Seguro DFI:		89.65.9186149		
Alíquota de DFI:		0.0037%		
Apólice do Seguro MIP:		89.61.9186123		
Alíquota de MIP:		0.0021%		
Atualização Monetária:		Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.		
Juros Remuneratórios:		Taxa de Juros Efetiva: 1.45% a.m. / 18.86% a.a.		
Encargos Moratórios:		Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).		
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:		Mensal.		
Periodicidade de Pagamento da Amortização:		Mensal, a partir de 10 de março de 2023.		
Demais Características:		Constantes no “Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221026-02822”.		
Local de Pagamento		São Paulo/ SP.		

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 13 de dezembro de 2022.		
SÉRIE	202212	NÚMERO	0003224921/WPE	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.					
CNPJ: 32.402.502/0001-35					
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano					
CEP: 01452-000		Cidade: São Paulo		UF: SP	
2. DEVEDOR					
Nome/Razão Social: WA PARTICIPACOES E INVESTIMENTOS LTDA					
CPF/CNPJ: 28.245.293/0001-96					
Endereço: Avenida 136, nº S/N, Quadra F44 Lote 2E Sala 94-A Edificio Nasa Business Style, Setor Sul					
CEP: 74.093-250		Cidade: Goiânia		UF: GO	

Nome/Razão Social: ABBOUD ESTEPHAN NETO				
CPF/CNPJ: 937.544.341-87				
Endereço: Avenida T 13, nº S/N, Quadra 161 Lote 12/15 Apartamento 3001 Residencial Cora, Atto do Bueno - Setor Bueno				
CEP: 74.230-050	Cidade: Goiânia	UF: GO		
Nome/Razão Social: VIVIAN TAVARES SEBBA ESTEPHAN				
CPF/CNPJ: 938.563.851-34				
Endereço: Avenida T 13, nº S/N, Quadra 161 Lote 12J15 Apartamento 3001, Residencial Cora, Alto do Bueno- Setor Bueno				
CEP: 74.230-050	Cidade: Goiânia	UF: GO		
Nome/Razão Social: WANDERLEY SEBBA				
CPF/CNPJ: 004.439.131-53				
Endereço: Rua 1132, nº S/N, Quadra 235 A Lote 5, Setor Marista				
CEP: 74.180-110	Cidade: Goiânia	UF: GO		
Nome/Razão Social: WANDAIR TAVARES SEBBA				
CPF/CNPJ: 095.225.571-53				
Endereço: Rua 1132, nº S/N, Quadra 235A Lote 5, Setor Marista				
CEP: 74.180-110	Cidade: Goiânia	UF: GO		
3. TÍTULOS				
É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do “ <i>Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221213-03171</i> ”.				
4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:				
R\$ 3.328.230,68 (três milhões e trezentos e vinte e oito mil e duzentos e trinta reais e sessenta e oito centavos)				
5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS				
Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rue 1137, S/N, Od. 235A Lt. 05, Bator Marlsto	70.658	R\$ 9.264.578,89 (nove milhões e duzentos e sessenta e quatro mil e quinhentos e setenta e oito reais e oitenta e nove centavos)	REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1º CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIANIA-GO
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI				
Data de Emissão	13 de dezembro de 2022.			
Data de Vencimento	10 de janeiro de 2033.			
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.			
Valor de Principal:	R\$ 3.328.230,68 (três milhões e trezentos e vinte e oito mil e duzentos e trinta reais e sessenta e oito centavos)			
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149			
Alíquota de DFI:	0.0037%			
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123			

Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.45% a.m. / 18.86% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de fevereiro de 2023.
Demais Características:	Constantes no “ <i>Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221213-03171</i> ”.
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 01 de fevereiro de 2023.		
SÉRIE	202302	NÚMERO	0004006103/JWD	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.					
CNPJ: 32.402.502/0001-35					
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano					
CEP: 01452-000		Cidade: São Paulo		UF: SP	
2. DEVEDOR					
Nome/Razão Social: JOSE WILLIANS DE MENDONCA					
CPF/CNPJ: 152.420.048-43					
Endereço: a Rua Teixeira de Melo, nº 355, Ap 2095 Torre 2, Tatuapé					
CEP: 03.067-000		Cidade: São Paulo		UF: SP	
3. TÍTULOS					
É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do “Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230201-03372”.					
4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:					
R\$ 90.626,16 (noventa mil e seiscentos e vinte e seis reais e dezesseis centavos).					
5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS					
Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório	
Imóvel	Rua Ari José Liglori, 36, nº42, Lote 15-B, Quadra	156.404	R\$ 260.990,84 (duzentos e	16º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO-SP	

	19, Jardim Fernandes		sessenta mil e novecentos e noventa reais e oitenta e quatro centavos)	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI				
Data de Emissão		01 de fevereiro 2023.		
Data de Vencimento		10 de março de 2033.		
Prazo Total:		120 (cento e vinte) meses.		
Valor de Principal:		R\$ 90.626,16 (noventa mil e seiscentos e vinte e seis reais e dezesseis centavos).		
Apólice do Seguro DFI:		89.65.9186149		
Alíquota de DFI:		0.0037%		
Apólice do Seguro MIP:		89.61.9186123		
Alíquota de MIP:		0.0021%		
Atualização Monetária:		Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.		
Juros Remuneratórios:		Taxa de Juros Efetiva: 1.67% a.m. 22.03% a.a.		
Encargos Moratórios:		Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).		
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:		Mensal.		
Periodicidade de Pagamento da Amortização:		Mensal, a partir de 10 de abril de 2023.		
Demais Características:		Constantes no “ <i>Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230201-03372</i> ”.		
Local de Pagamento		São Paulo/ SP.		

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 31 de janeiro de 2023.		
SÉRIE	202301	NÚMERO	0003996669/VTF	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.					
CNPJ: 32.402.502/0001-35					
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano					
CEP: 01452-000		Cidade: São Paulo		UF: SP	
2. DEVEDOR					
Nome/Razão Social: VALDECIR TEODORO FERNANDES ALVES					
CPF/CNPJ: 551.754.309-04					
Endereço: Rua Sidnei Schulze, nº 221, Cidade Nova					

CEP: 88.300-000	Cidade: Itajaí	UF: SC		
Nome/Razão Social: ROSA MARIA ALVES FERNANDES				
CPF/CNPJ: 045.627.589-45				
Endereço: Rua Sidnei Schulze, nº 221, Cidade Nova				
CEP: 88.300-000	Cidade: Itajaí	UF: SC		
3. TÍTULOS				
É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do “ <i>Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230131-03073</i> ”.				
4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:				
R\$ 78.498,63 (setenta e oito mil e quatrocentos e noventa e oito reais e sessenta e três centavos)				
5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS				
Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rua Sidnei Schulze, 221, Lote 93, lugar São Vicente, Cidade Nova	25.513	R\$ 343.581,14 (trezentos e quarenta e três mil e quinhentos e oitenta e um reais e catorze centavos)	Serviço do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Itajaí/SC
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI				
Data de Emissão		31 de janeiro 2023.		
Data de Vencimento		10 de março de 2033.		
Prazo Total:		120 (cento e vinte) meses.		
Valor de Principal:		R\$ 78.498,63 (setenta e oito mil e quatrocentos e noventa e oito reais e sessenta e três centavos)		
Apólice do Seguro DFI:		89.65.9186149		
Alíquota de DFI:		0.0037%		
Apólice do Seguro MIP:		89.61.9186123		
Alíquota de MIP:		0.0021%		
Atualização Monetária:		Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.		
Juros Remuneratórios:		Taxa de Juros Efetiva: 1.67% a.m. 22.03% a.a.		
Encargos Moratórios:		Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).		
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:		Mensal.		
Periodicidade de Pagamento da Amortização:		Mensal, a partir de 10 de abril de 2023.		

Demais Características:	Constantes no “ <i>Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230131-03073</i> ”.
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 25 de janeiro de 2023.				
SÉRIE	202301	NÚMERO	0003896151/LBL	TIPO DE CCI	INTEGRAL

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

CNPJ: 32.402.502/0001-35

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano

CEP: 01452-000 Cidade: São Paulo UF: SP

2. DEVEDOR

Nome/Razão Social: **LUCELENA BARBOSA LONGO**

CPF/CNPJ: 035.996.308-01

Endereço: Rua Engenheiro Augusto de Figueiredo, nº 1264, Vila Santa Odila

CEP: 13.045-603 Cidade: Campinas UF: SP

Nome/Razão Social: **GABRIEL AMARO GONÇALVES**

CPF/CNPJ: 314.930.838-05

Endereço: Rua Luiz Caetano, nº 449, Fundos, Parque Lausanne

CEP: 13.271-785 Cidade: Valinhos UF: SP

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do “*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230125-03297*”.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R\$ 357.200,42 (trezentos e cinquenta e sete mil e duzentos reais e quarenta e dois centavos).

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Avenida Engenheiro Augusto de Figueiredo, 1264, Lote 03, Quadra B, Vila Santa Odila	31294	R\$ 634.672,81 (seiscentos e trinta e quatro mil e seiscentos e setenta e dois reais e oitenta e um centavos)	3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS-SP

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI

Data de Emissão	25 de janeiro 2023.
Data de Vencimento	10 de março de 2030.
Prazo Total:	84 (oitenta e quatro) meses.

Valor de Principal:	R\$ 78.498,63 (setenta e oito mil e quatrocentos e noventa e oito reais e sessenta e três centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.82% a.m. 24.24% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de abril de 2023.
Demais Características:	Constantes no “ <i>Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230125-03297</i> ”.
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 16 de fevereiro de 2023.		
SÉRIE	202302	NÚMERO	0004357836/JMC	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.					
CNPJ: 32.402.502/0001-35					
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano					
CEP: 01452-000		Cidade: São Paulo		UF: SP	
2. DEVEDOR					
Nome/Razão Social: JOÃO MARCELO CEQUINEL KLUTHCOWSKY					
CPF/CNPJ: 028.899.069-22					
Endereço: Rua Pau Brasil, nº 1509, Quadra 07 Lote 17, Residencial Flamboyant					
CEP: 78.450-000		Cidade: Nova Mutum		UF: MT	
Nome/Razão Social: ANDREA PATRICIA FACHIN KLUTHCOWSKY					
CPF/CNPJ: 938.151.580-87					
Endereço: Rua Pau Brasil, nº 1509, Quadra 07 Lote 17, Residencial Flamboyant					
CEP: 78.450-000		Cidade: Nova Mutum		UF: MT	
3. TÍTULOS					
É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do “Instrumento Particular com Força de					

Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230216-03426”.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R\$ 454.895,37 (quatrocentos e cinquenta e quatro mil oitocentos e noventa e cinco mil reais e trinta centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rua Pau Brasil, 1509W, Quadra 07, Lote 17, Loteamento Flamboyant	7.799	R\$ 880.569,60 (oitocentos e oitenta mil e quinhentos e sessenta e nove reais e sessenta centavos)	Serviço do Cartório do 1º Serviço Registral de Nova Mutum/MT

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI

Data de Emissão	16 de fevereiro 2023.
Data de Vencimento	10 de abril de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R\$ 454.895,37 (quatrocentos e cinquenta e quatro mil oitocentos e noventa e cinco mil reais e trinta centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.05% a.m. 13.35% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de maio de 2023.
Demais Características:	Constantes no “ <i>Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230216-03426”.</i>
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI

LOCAL E DATA DE EMISSÃO:
São Paulo, 09 de fevereiro de 2023.

SÉRIE	202302	NÚMERO	0004170860/DDF	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.					
CNPJ: 32.402.502/0001-35					
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano					
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo		UF: SP		
2. DEVEDOR					
Nome/Razão Social: DIOGO DE FIGUEIREDO LOPES					
CPF/CNPJ: 022.747.651-46					
Endereço: Alameda dos Jacarandás, nº S/N, Quadra 14 Lote 35, Jardim Florença					
CEP: 74.351-017	Cidade: Goiânia		UF: GO		
Nome/Razão Social: NUBIA BERENICE DE OLIVEIRA VIEIRA					
CPF/CNPJ: 011.439.421-08					
Endereço: Alameda dos Jacarandás, nº S/N, Quadra 14 Lote 35, Jardim Florença					
CEP: 74.351-017	Cidade: Goiânia		UF: GO		
3. TÍTULOS					
É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do “ <i>Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230209-03531</i> ”.					
4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:					
R\$ 467.959,29 (quatrocentos e sessenta e sete mil e novecentos e cinquenta e nove reais e vinte e nove centavos)					
5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS					
Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório	
Imóvel	Alameda dos Jacarandás, S/N, Quadra 14 Lote 35, Jardim Florença	131.104	R\$ 1.658.545,24 (um milhão e seiscentos e cinquenta e oito mil e quinhentos e quarenta e cinco reais e vinte e quatro centavos)	Serviço do Cartório do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO	
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI					
Data de Emissão		09 de fevereiro 2023.			
Data de Vencimento		10 de abril de 2033.			
Prazo Total:		120 (cento e vinte) meses.			
Valor de Principal:		R\$ 467.959,29 (quatrocentos e sessenta e sete mil e novecentos e cinquenta e nove reais e vinte e nove centavos)			
Apólice do Seguro DFI:		89.65.9186149			
Alíquota de DFI:		0.0037%			
Apólice do Seguro MIP:		89.61.9186123			
Alíquota de MIP:		0.0021%			

Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.55% a.m. 20.27% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de maio de 2023.
Demais Características:	Constantes no “ <i>Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230209-03531</i> ”.
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 17 de fevereiro de 2023.		
SÉRIE	202302	NÚMERO	0004372200/EDS	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.					
CNPJ: 32.402.502/0001-35					
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano					
CEP: 01452-000		Cidade: São Paulo		UF: SP	
2. DEVEDOR					
Nome/Razão Social: EDMUNDO DA SILVA					
CPF/CNPJ: 517.378.419-91					
Endereço: Avenida João Paulo II, nº 468, AP 0001 - BLOCO 02, Maracanã					
CEP: 85.856-110		Cidade: Foz do Iguaçu		UF: PR	
3. TÍTULOS					
É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do “Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230217-03522”.					
4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:					
R\$ 720.804,97 (setecentos e vinte mil e oitocentos e quatro reais e noventa e sete centavos)					
5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS					
Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório	
Imóvel	Avenida Mário Filho, 1299, Lote 376, qd 15, Morumbi	48.522	R\$ 1.153.050,03 (um milhão e cento e cinquenta e três	REGISTRO DE IMÓVEIS DO 2º OFÍCIO DA COMARCA DE FOZ DO IGUAÇU- PARANÁ	

			mil e cinquenta reais e três centavos)	
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI				
Data de Emissão	17 de fevereiro 2023.			
Data de Vencimento	10 de abril de 2033.			
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.			
Valor de Principal:	R\$ 720.804,97 (setecentos e vinte mil e oitocentos e quatro reais e noventa e sete centavos)			
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149			
Alíquota de DFI:	0.0037%			
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123			
Alíquota de MIP:	0.0021%			
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.			
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.55% a.m. 20.27% a.a.			
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).			
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.			
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de maio de 2023.			
Demais Características:	Constantes no “ <i>Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230209-03531</i> ”.			
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.			

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 23 de fevereiro de 2023.		
SÉRIE	202302	NÚMERO	0004469932/JND	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.					
CNPJ: 32.402.502/0001-35					
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano					
CEP: 01452-000		Cidade: São Paulo		UF: SP	
2. DEVEDOR					
Nome/Razão Social: JOSE NILSON DE SOUZA VALADÃO					
CPF/CNPJ: 785.763.693-20					
Endereço: Avenida Mário Andreazza, nº 300, Condomínio Roma Casa 11, Olho Dagua					
CEP: 65.068-500		Cidade: São Luís		UF: MA	

Nome/Razão Social: FRANCISCO VILAR DE SOUSA				
CPF/CNPJ: 053.663.993-00				
Endereço: Avenida dos Holandeses, nº 8, Quadra 4, Calhau				
CEP: 65.071-380	Cidade: São Luís	UF: MA		
Nome/Razão Social: MARIA ELENIRA BATISTA DE SOUZA				
CPF/CNPJ: 468.106.843-87				
Endereço: Avenida dos Holandeses, nº 8, Quadra 4, Calhau				
CEP: 65.071-380	Cidade: São Luís	UF: MA		
3. TÍTULOS				
É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do <i>“Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230223-03487”</i> .				
4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:				
R\$ 668.378,60 (seiscentos e sessenta e oito mil e trezentos e setenta e oito reais e sessenta centavos)				
5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS				
Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rua Antônio Bayma, 445, Lote 04, Quadra 215, Caratatiua	78939	R\$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais)	2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA ILHA DE SÃO LUÍS-MA
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI				
Data de Emissão	23 de fevereiro 2023.			
Data de Vencimento	10 de maio de 2028.			
Prazo Total:	60 (sessenta) meses.			
Valor de Principal:	R\$ 668.378,60 (seiscentos e sessenta e oito mil e trezentos e setenta e oito reais e sessenta centavos)			
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149			
Alíquota de DFI:	0.0037%			
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123			
Alíquota de MIP:	0.0021%			
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.			
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.4% a.m. 18.16% a.a.			
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).			
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.			
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de junho de 2023.			

Demais Características:	Constantes no “ <i>Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230223-03487</i> ”.
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 27 de fevereiro de 2023.
-------------------------------------	---

SÉRIE	202302	NÚMERO	0004525642/SAD	TIPO DE CCI	INTEGRAL
-------	--------	--------	----------------	-------------	----------

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

CNPJ: 32.402.502/0001-35

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano

CEP: 01452-000 Cidade: São Paulo UF: SP

2. DEVEDOR

Nome/Razão Social: **S A DA SILVA E CIA LTDA**

CPF/CNPJ: 16.806.947/0001-24

Endereço: Rua dos Búzios, nº 19, Quadra 34, Calhau

CEP: 65.071-700 Cidade: São Luís UF: MA

Nome/Razão Social: **SIMONY AMARAL DA SILVA**

CPF/CNPJ: 797.235.863-04

Endereço: Avenida Bahia, nº 58, Turu

CEP: 65.066-659 Cidade: São Luís UF: MA

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do “*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230227-03691*”.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R\$ 234.300,33 (duzentos e trinta e quatro mil e trezentos reais e trinta e três centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Avenida Bahia, S/N, Distrito 29, Setor 007, Quadra 187, Lote 1950, Gleba 04, Chácara Brasil. Casa nº 64, Condomínio Residencial Gran Village Turu III, Turu	72.873	R\$ 512.353,80 (quinhentos e doze mil e trezentos e cinquenta e três reais e oitenta centavos)	Serviço do Cartório do 1º Registro de Imóveis de São Luís/MA

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI

Data de Emissão 27 de fevereiro 2023.

Data de Vencimento 10 de junho de 2033.

Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R\$ 234.300,33 (duzentos e trinta e quatro mil e trezentos reais e trinta e três centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.49% a.m. 19.42% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de julho de 2023.
Demais Características:	Constantes no “ <i>Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230227-03691</i> ”.
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 28 de fevereiro de 2023.		
SÉRIE	202302	NÚMERO	0004551656/FSA	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.					
CNPJ: 32.402.502/0001-35					
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano					
CEP: 01452-000		Cidade: São Paulo		UF: SP	
2. DEVEDOR					
Nome/Razão Social: FRANCISCO SILVA AZEVEDO					
CPF/CNPJ: 508.225.943-15					
Endereço: Av. 1, no 22, Bequimão					
CEP: 65.062-190		Cidade: São Luís		UF: MA	
3. TÍTULOS					
É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do “Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230228-03662”.					
4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:					

R\$ 904.286,92 (novecentos e quatro mil e duzentos e oitenta e seis reais e noventa e dois centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Avenida Jerônimo de Albuquerque, 2266, COHAMA, Distrito 13, Setor 007, Quadra 517, Lote 0802, Bequimão	83.515	R\$ 1.507.539,68 (um milhão e quinhentos e sete mil e quinhentos e trinta e nove reais e sessenta e oito centavos)	Serviço do Cartório do 1º Registro de Imóveis de São Luís/MA

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI

Data de Emissão	28 de fevereiro 2023.
Data de Vencimento	10 de abril de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R\$ 904.286,92 (novecentos e quatro mil e duzentos e oitenta e seis reais e noventa e dois centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.59% a.m. / 20.84% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de maio de 2023.
Demais Características:	Constantes no “ <i>Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230228-03662</i> ”.
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 27 de fevereiro de 2023.		
SÉRIE	202302	NÚMERO	0004526471/TRC	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.					

CNPJ: 32.402.502/0001-35				
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano				
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP		
2. DEVEDOR				
Nome/Razão Social: TIAGO RODRIGUES CAVALCANTE				
CPF/CNPJ: 003.878.613-35				
Endereço: RD MA 203, nº 218, Condomínio Alphaville Aracagy, Aracagy				
CEP: 65.130-000	Cidade: Paço do Lumiar	UF: MA		
Nome/Razão Social: LILA CRISTINA PINHEIRO LUZ				
CPF/CNPJ: 033.023.013-16				
Endereço: RD MA 203, nº 218, Condomínio Alphaville Aracagy, Aracagy				
CEP: 65.130-000	Cidade: Paço do Lumiar	UF: MA		
3. TÍTULOS				
É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do “ <i>Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230227-03651</i> ”.				
4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:				
R\$ 1.587.194,75 (um milhão e quinhentos e oitenta e sete mil e cento e noventa e quatro reais e setenta e cinco centavos)				
5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS				
Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rua Projetada 08 (Rua Jenipapeiro), 218, Quadra L, Lote 218, Condomínio Alphaville Araçagy (Residencial Encontro das Águas)	22.243	R\$ 2.751.390,24 (dois milhões e setecentos e cinquenta e um mil e trezentos e noventa reais e vinte e quatro centavos)	Serviço do Cartório do 1º Ofício Extrajudicial de Paço do Lumiar/MA
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI				
Data de Emissão	27 de fevereiro 2023.			
Data de Vencimento	10 de maio de 2033.			
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.			
Valor de Principal:	R\$ 1.587.194,75 (um milhão e quinhentos e oitenta e sete mil e cento e noventa e quatro reais e setenta e cinco centavos)			
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149			
Alíquota de DFI:	0.0037%			
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123			
Alíquota de MIP:	0.0021%			
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.			
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.45% a.m. 18.86% a.a.			

Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de junho de 2023.
Demais Características:	Constantes no “ <i>Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230227-03651</i> ”.
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 24 de fevereiro de 2023.		
SÉRIE	202302	NÚMERO	0004479520/CPD	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.					
CNPJ: 32.402.502/0001-35					
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano					
CEP: 01452-000		Cidade: São Paulo		UF: SP	
2. DEVEDOR					
Nome/Razão Social: CEZARIO PEREIRA DA SILVA FILHO					
CPF/CNPJ: 878.709.086-49					
Endereço: Rua Manaus, nº S/N, Quadra 127 Lote1/20 Apartamento 1803 Bloco A Torre 3, Parque Amazônia					
CEP: 74.843-170		Cidade: Goiânia		UF: GO	
3. TÍTULOS					
É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do “Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230224-03388”.					
4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:					
R\$ 358.200,07 (trezentos e cinquenta e oito mil e duzentos reais e sete centavos)					
5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS					
Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório	
Imóvel	Rua Israel Pinheiro, 1696, Quadra 105, Lote 999. Residencial Cenarium, Apartamento 1003, Esplanada (Vila	48.505	R\$ 640.587,60 (seiscentos e quarenta mil e quinhentos e oitenta e sete reais	Serviço do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Governador Valadares/MG	

	Euzébio Cabral)		e sessenta centavos)	
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI				
Data de Emissão	24 de fevereiro 2023.			
Data de Vencimento	10 de abril de 2033.			
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.			
Valor de Principal:	R\$ 358.200,07 (trezentos e cinquenta e oito mil e duzentos reais e sete centavos)			
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149			
Alíquota de DFI:	0.0037%			
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123			
Alíquota de MIP:	0.0021%			
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.			
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.67% a.m. 22.03% a.a.			
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).			
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.			
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de maio de 2023.			
Demais Características:	Constantes no “ <i>Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230224-03388</i> ”.			
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.			

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 15 de fevereiro de 2023.		
SÉRIE	202302	NÚMERO	0004327777/DLL	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.					
CNPJ: 32.402.502/0001-35					
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano					
CEP: 01452-000		Cidade: São Paulo		UF: SP	
2. DEVEDOR					
Nome/Razão Social: D. LAVERDE LTDA					
CPF/CNPJ: 39.826.589/0001-17					
Endereço: Avenida Curitiba, nº 3565, Bom Jesus					
CEP: 78.896-145		Cidade: Sorriso		UF: MT	
Nome/Razão Social: DIEGO LAVERDE					
CPF/CNPJ: 030.578.091-38					

Endereço: Rua Verona, nº S/N, Quadra 43 Lote 14, Vila Romana				
CEP: 78.890-001		Cidade: Sorriso		UF: MT
3. TÍTULOS				
É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do “ <i>Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230215-03474</i> ”.				
4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:				
R\$ 730.786,39 (setecentos e trinta mil e setecentos e oitenta e seis reais e trinta e nove centavos)				
5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS				
Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rua Mamoré, 297, Quadra G-2, Lote 26, Vila Bela	3631	R\$ 464.169,23 (quatrocentos e sessenta e quatro mil e cento e sessenta e nove reais e vinte e três centavos)	Serviço do Cartório do Registro de Imóveis de Sorriso/MT
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI				
Data de Emissão		13 de fevereiro 2023.		
Data de Vencimento		10 de julho de 2033.		
Prazo Total:		120 (cento e vinte) meses.		
Valor de Principal:		R\$ 730.786,39 (setecentos e trinta mil e setecentos e oitenta e seis reais e trinta e nove centavos)		
Apólice do Seguro DFI:		89.65.9186149		
Alíquota de DFI:		0.0037%		
Apólice do Seguro MIP:		89.61.9186123		
Alíquota de MIP:		0.0021%		
Atualização Monetária:		Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.		
Juros Remuneratórios:		Taxa de Juros Efetiva: 1.39% a.m. 18.02% a.a		
Encargos Moratórios:		Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).		
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:		Mensal.		
Periodicidade de Pagamento da Amortização:		Mensal, a partir de 10 de agosto de 2023.		
Demais Características:		Constantes no “ <i>Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão</i>		

	de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230215-03474”.
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 09 de março de 2023.
-------------------------------------	---

SÉRIE	202302	NÚMERO	0004724399/DM	TIPO DE CCI	INTEGRAL
-------	--------	--------	---------------	-------------	----------

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

CNPJ: 32.402.502/0001-35

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano

CEP: 01452-000 Cidade: São Paulo UF: SP

2. DEVEDOR

Nome/Razão Social: **DOMINGOS MEIGUEIRO**

CPF/CNPJ: 040.618.908-08

Endereço: Rua Alexandrina Mathias de Oliveira, nº 06, Loteamento C D Paraíso

CEP: 13.295-000 Cidade: Itupeva UF: SP

Nome/Razão Social: **CATHARINA DE LIMA MEIGUEIRO**

CPF/CNPJ: 114.308.718-65

Endereço: Rua Alexandrina Mathias de Oliveira, nº 06, Loteamento C D Paraíso

CEP: 13.295-000 Cidade: Itupeva UF: SP

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do “*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230309-03661*”.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R\$ 113.173,72 (cento e treze mil e cento e setenta e três reais e setenta e dois centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rua 1, 113, Lote 02, Quadra B, Vila Bom Jesus (Jardim Alegre)	172.171	R\$ 433.096,36 (quatrocentos e trinta e três mil e noventa e seis reais e trinta e seis centavos)	1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE JUNDIAÍ-SP

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI

Data de Emissão 09 de março 2023.

Data de Vencimento 10 de abril de 2033.

Prazo Total: 120 (cento e vinte) meses.

Valor de Principal: R\$ 113.173,72 (cento e treze mil e cento e setenta e três reais e setenta e dois centavos)

Apólice do Seguro DFI: 89.65.9186149

Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.59% a.m. 20.84% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de maio de 2023.
Demais Características:	Constantes no “ <i>Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230309-03661</i> ”.
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 28 de fevereiro de 2023.		
SÉRIE	202302	NÚMERO	0004556531/MCE	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.					
CNPJ: 32.402.502/0001-35					
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano					
CEP: 01452-000		Cidade: São Paulo		UF: SP	
2. DEVEDOR					
Nome/Razão Social: MSP CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA					
CPF/CNPJ: 29.805.169/0001-09					
Endereço: Rua Desembargador Viotti de Magalhães, nº 18, Sala 13, Santa Rosa					
CEP: 31.255-640		Cidade: Belo Horizonte		UF: MG	
Nome/Razão Social: MARCELO SERAKIDES PEREIRA					
CPF/CNPJ: 827.009.076-04					
Endereço: SQNW Bloco B, nº 304, Apartamento 603, Setor Noroeste					
CEP: 70.684-015		Cidade: Brasília		UF: DF	
3. TÍTULOS					
É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do “Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230228-03710”.					
4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:					

R\$ 232.708,47 (duzentos e trinta e dois mil e setecentos e oito reais e quarenta e sete centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Alameda dos Cisnes, 431, Lote 12, Quadra 19, Apartamento 301, Residencial Cristina, Cabral	164259	R\$ 393.783,31 (trezentos e noventa e três mil e setecentos e oitenta e três reais e trinta e um centavo)	REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONTAGEM-MG

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI

Data de Emissão	28 de fevereiro de 2023.
Data de Vencimento	10 de abril de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R\$ 232.708,47 (duzentos e trinta e dois mil e setecentos e oito reais e quarenta e sete centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.59% a.m. 20.84% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de maio de 2023.
Demais Características:	Constantes no “Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230228-03710”.
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 24 de novembro de 2022.		
SÉRIE	202211	NÚMERO	0002977481/PMB	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.					

CNPJ: 32.402.502/0001-35				
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano				
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP		
2. DEVEDOR				
Nome/Razão Social: PABLINE MAYARA BARBOSA BELFORT MEDEIROS				
CPF/CNPJ: 033.522.971-93				
Endereço: Avenida Presidente Arthur Bernardes, nº 1184, Casa 10 Condomínio Maison V, Centro-Sul				
CEP: 78.125-100	Cidade: Várzea Grande	UF: MT		
Nome/Razão Social: HEUCLERSON PANIAGO DE MEDEIRO				
CPF/CNPJ: 698.734.291-15				
Endereço: Avenida Presidente Arthur Bernardes, nº 1184, Casa 10 Condomínio Maison V, Centro-Sul				
CEP: 78.125-100	Cidade: Várzea Grande	UF: MT		
3. TÍTULOS				
É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do “ <i>Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221124-03015</i> ”.				
4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:				
R\$ 1.307.986,82 (um milhão e trezentos e sete mil e novecentos e oitenta e seis reais e oitenta e dois centavos)				
5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS				
Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rua 09 (Alameda da Paz), 291, Condomínio Belvedere II, Quadra 09, Lote 19, Jardim Imperial,	121.213	R\$ 1.467.510,86 (um milhão e quatrocentos e sessenta e sete mil e quinhentos e dez reais e oitenta e seis centavos)	Serviço do Cartório do 6º Serviço Notarial e Registro de Imóveis da Terceira Circunscrição Imobiliária de Cuiabá/MT
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI				
Data de Emissão	24 de novembro de 2022.			
Data de Vencimento	10 de fevereiro de 2033.			
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.			
Valor de Principal:	R\$ 1.307.986,82 (um milhão e trezentos e sete mil e novecentos e oitenta e seis reais e oitenta e dois centavos)			
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149			
Alíquota de DFI:	0.0037%			
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123			
Alíquota de MIP:	0.0021%			
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.			
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.25% a.m. / 16.08% a.a.			

Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de março de 2023.
Demais Características:	Constantes no “ <i>Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221124-03015</i> ”.
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 24 de março de 2023.		
SÉRIE	202303	NÚMERO	0005104392/JAK	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.					
CNPJ: 32.402.502/0001-35					
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano					
CEP: 01452-000		Cidade: São Paulo		UF: SP	
2. DEVEDOR					
Nome/Razão Social: JEAN APARECIDO KERKHOFF					
CPF/CNPJ: 903.759.711-49					
Endereço: Avenida Pedro Coelho Portilho, nº S/N, Lote 31 Quadra 28, Jardim Rio Claro					
CEP: 78.435-000		Cidade: São José do Rio Claro		UF: MT	
3. TÍTULOS					
É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do “Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230324-03675”.					
4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:					
R\$ 685.259,48 (seiscentos e oitenta e cinco mil e duzentos e cinquenta e nove reais e quarenta e oito centavos).					
5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS					
Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório	
Imóvel	Rua das Petúnias, 2136W, Lote 05, Quadra 12, Jardim Europa, Nova Mutum	13.400	R\$ 1.359.322,08 (um milhão e trezentos e cinquenta e nove mil e trezentos e	Serviço do Cartório do 1º Serviço de Registro de Imóveis e de Títulos e Documentos de Nova Mutum/MT	

			vinte e dois reais e oito centavos)	
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI				
Data de Emissão	24 de março de 2023.			
Data de Vencimento	10 de junho de 2028.			
Prazo Total:	60 (sessenta) meses.			
Valor de Principal:	R\$ 685.259,48 (seiscentos e oitenta e cinco mil e duzentos e cinquenta e nove reais e quarenta e oito centavos).			
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149			
Alíquota de DFI:	0.0037%			
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123			
Alíquota de MIP:	0.0021%			
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.			
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.13% a.m. 14.44% a.a.			
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).			
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.			
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de julho de 2023.			
Demais Características:	Constantes no “Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230324-03675”.			
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.			

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 29 de março de 2023.		
SÉRIE	202303	NÚMERO	0005185957/CAD	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.					
CNPJ: 32.402.502/0001-35					
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano					
CEP: 01452-000		Cidade: São Paulo		UF: SP	
2. DEVEDOR					
Nome/Razão Social: CARMELIA ALVES DAS DORES					
CPF/CNPJ: 040.822.968-32					
Endereço: Rua das Algas, nº 2152, Apto 902, Ponta Negra					
CEP: 59.090-410		Cidade: Natal		UF: RN	
3. TÍTULOS					

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do “*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230329-03367*”.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R\$ 652.855,11 (seiscentos e cinquenta e dois mil e oitocentos e cinquenta e cinco reais e onze centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Avenida das Conchas, 2149, COND NATAL SUÍTES 1602, Ponta Negra	52.463	R\$ 249.424,93 (duzentos e quarenta e nove mil e quatrocentos e vinte e quatro reais e noventa e três centavos)	REGISTRO DE IMÓVEIS 3º ZONA DA COMARCA DE NATAL-RN

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI

Data de Emissão	29 de março de 2023.
Data de Vencimento	10 de junho de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R\$ 652.855,11 (seiscentos e cinquenta e dois mil e oitocentos e cinquenta e cinco reais e onze centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.67% a.m. 22.03% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de julho de 2023.
Demais Características:	Constantes no “ <i>Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230329-03367</i> ”.
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 31 de maio de 2021.		
SÉRIE	202105	NÚMERO	2106071936/NC M	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.					
CNPJ: 32.402.502/0001-35					
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano					
CEP: 01452-000		Cidade: São Paulo		UF: SP	
2. DEVEDOR					
Nome/Razão Social: NATALIA CRISTINA MAIA DA SILVA					
CPF/CNPJ: 314.052.148-05					
Endereço: Alameda das Artemisias, 182, Alphaville					
CEP: 06539-225		Cidade: Santana de Parnaíba		UF: SP	
Nome/Razão Social: MARCOS EDUARDO DA SILVA					
CPF/CNPJ: 079.109.868-07					
Endereço: N/A					
CEP: N/A		Cidade: N/A		UF: N/A	
3. TÍTULOS					
É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do “ <i>Contrato de Empréstimo com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças</i> ”.					
4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:					
R\$ 656.701,77 (Seiscentos e cinquenta e seis mil, setecentos e um reais, e setenta e sete centavos).					
5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS					
Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório	
Imóvel	Avenida Dionysia Alves Barreto, nº. 675, Apartamento nº. 161, localizado no 16º andar do Condomínio "Residencial Solenne", Vila Osasco	90.971	R\$ 1.162.555,57 (um milhão, cento e sessenta e dois mil, quinhentos e cinquenta e cinco reais, e cinquenta e sete centavos).	Serviço do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco/SP	
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI					
Data de Emissão			31 de maio de 2021.		
Data de Vencimento			10 de junho de 2031.		
Prazo Total:			120 (cento e vinte) meses.		
Valor de Principal:			R\$ 656.701,77 (Seiscentos e cinquenta e seis mil, setecentos e um reais, e setenta e sete centavos).		
Apólice do Seguro DFI:			89.65.9186145		
Alíquota de DFI:			0.0037%		
Apólice do Seguro MIP:			89.65.9186145		

Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1,08% a.m. / 13,76% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de julho de 2021.
Demais Características:	Constantes no “ <i>Contrato de Empréstimo com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças</i> ”.
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 31 de janeiro de 2022.		
SÉRIE	202201	NÚMERO	2202155017/MCE	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.					
CNPJ: 32.402.502/0001-35					
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano					
CEP: 01452-000		Cidade: São Paulo		UF: SP	
2. DEVEDOR					
Nome/Razão Social: MSCA CONSTRUÇÃO EIRELI					
CPF/CNPJ: 34.678.923/0001-19					
Endereço: Rua Doutor Fernando Haddad, Nº 48, Centro					
CEP: 37200-096		Cidade: Lavras		UF: MG	
Nome/Razão Social: MARISVALDO SANTANA BATISTA DOS SANTOS					
CPF/CNPJ: 289.010.668-31					
Endereço: Rua dos Tupis, Nº 156, Residencial Santana					
CEP: 37204-109		Cidade: Lavras		UF: MG	
3. TÍTULOS					
É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do “Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20220124-1127”.					
4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:					
R\$ 371.008,41 (Trezentos e setenta e um mil, oito reais, e quarenta e um centavos).					
5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS					

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Um lote de terreno de nº 30, da quadra "E", sito na Rua Pará, no loteamento "Residencial Sant'Ana 1"	45.186	R\$ 479.690,47 (Quatrocentos e setenta e nove mil, seiscentos e noventa reais e quarenta e sete centavos).	Cartório Registro de Imóveis de Lavras/MG

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	31 de janeiro de 2022.
Data de Vencimento	10 de março de 2032.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R\$ 371.008,41 (trezentos e setenta e um mil, oito reais, e quarenta e um centavos).
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Valor de DFI:	R\$ 17,75 (dezessete reais e setenta e setenta e cinco centavos).
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Valor de MIP:	R\$ 78,41 (setenta e oito reais, e quarenta e um centavos).
Apólice de SRE:	67-63-405.596
Valor de SRE:	R\$ 167,33 (cento e sessenta e sete reais, e trinta e três centavos).
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Encargos Remuneratórios	a.1) Juros de 1,89% exponencial ao mês, equivalente a 25,22% exponencial ao ano de juros efetivos e 20,84% de juros nominal ao ano. a.1.1) ÍNDICE: MENSAL do IPCA, tomando-se por base a variação do índice do segundo mês anterior ao da assinatura deste contrato, inclusive, e o índice relativo ao segundo mês anterior ao do efetivo pagamento de cada encargo. a.1.1.1) Sistema de amortização: PRICE
Encargos Moratórios	As quantias atualizadas e acrescidas dos juros remuneratórios serão acrescidas, ainda, do juro moratório de 1% (um por cento) ao mês ou fração, multa moratória de 2% (dois por cento) e honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre o valor total do débito.
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de abril de 2022.
Demais Características:	Constantes no “ <i>Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20220124-1127</i> ”.
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 11 de maio de 2022.		
SÉRIE	20220509	NÚMERO	2205207139/NDC	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.					

CNPJ: 32.402.502/0001-35				
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano				
CEP: 01452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP		
2. DEVEDOR				
Nome/Razão Social: NATHALIA DEL CARMEN SANTIBANEZ RASTEIRO				
CPF/CNPJ: 344.464.078-13				
Endereço: Rua Itatiba, nº 101, quadra 07, lote 24, Cidade Parquelan				
CEP: 08771-23	Cidade: Mogi das Cruzes	UF: SP		
3. TÍTULOS				
É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do “ <i>Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, Financiamento com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária Em Garantia, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221005-2038</i> ”.				
4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:				
R\$ 1.183.525,06 (Um milhão, cento e oitenta e três mil, quinhentos e vinte e cinco reais, e seis centavos).				
5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS				
Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	RUA ITATIBA - LOTE nº 07 da QUADRA Nº 24	47.943	R\$ 1.395.446,12 (Um milhão, trezentos e noventa e cinco mil, quatrocentos e quarenta e seis reais, e doze centavos)	2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE MOGI DAS CRUZES DO ESTADO DE SÃO PAULO
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI				
Data de Emissão		10 de abril de 2022.		
Data de Vencimento		10 de junho de 2032.		
Prazo Total:		120 (cento e vinte) meses.		
Valor de Principal:		R\$ 1.183.525,06 (Um milhão, cento e oitenta e três mil, quinhentos e vinte e cinco reais, e seis centavos).		
Apólice do Seguro DFI:		89.65.9186149		
Alíquota de DFI:		0,0037%		
Apólice do Seguro MIP:		89.61.9186123		
Alíquota de MIP:		0,0210%		
Atualização Monetária:		Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.		
Encargos Remuneratórios		2.1.1. Juros de 1,47% a.m. exponencial ao mês, equivalente a de 19,07% a.a. exponencial ao ano. 2.1.2. ÍNDICE: MENSAL do IPCA, tomando-se por base a variação do índice do segundo mês anterior ao da assinatura deste contrato, inclusive, e o índice relativo ao segundo mês anterior ao do efetivo pagamento de cada encargo. 2.1.3. Sistema de Amortização: [SAC]		

Encargos Moratórios	As quantias atualizadas e acrescidas dos juros remuneratórios serão acrescidas, ainda, do juro moratório de 1% (um por cento) ao mês ou fração, multa moratória de 2% (dois por cento) e honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre o valor total do débito.
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de abril de 2022.
Demais Características:	Constantes no “ <i>Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, Financiamento com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária Em Garantia, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20221005-2038</i> ”.
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 31 de março de 2023.
-------------------------------------	---

SÉRIE	202303	NÚMERO	0005229450/ELD	TIPO DE CCI	INTEGRAL
-------	--------	--------	----------------	-------------	----------

1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Razão Social: **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

CNPJ: 32.402.502/0001-35

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano

CEP: 01452-000 Cidade: São Paulo UF: SP

2. DEVEDOR

Nome/Razão Social: **ELTON LUIZ DE CARVALHO**

CPF/CNPJ: 486.532.504-25

Endereço: Avenida São Marcos, nº S/N, Edifício Terrazzo Atlântico Apartamento 1002 , Ponta Dareaia

CEP: 65.077-310 Cidade: São Luís UF: MA

3. TÍTULOS

É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do “*Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230331-03828*”.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R\$ 1.698.818,13 (um milhão e seiscentos e noventa e oito mil e oitocentos e dezoito reais e treze centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Avenida Ivan Loureiro (Avenida São Marcos), S/N, Apartamento 1002, Edifício Terrazzo Atlântico, Lote C5, Área Rio Anil, Ponta D'Areia	86.381	R\$ 3.036.581,56 (três milhões e trinta e seis mil e quinhentos e oitenta e um reais e cinquenta e seis centavos)	REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO DA COMARCA DE SÃO LUÍS-MA

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI	
Data de Emissão	31 de março de 2023.
Data de Vencimento	10 de junho de 2038.
Prazo Total:	180 (cento e oitenta) meses.
Valor de Principal:	R\$ 1.698.818,13 (um milhão e seiscentos e noventa e oito mil e oitocentos e dezoito reais e treze centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.27% a.m. 16.35% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de julho de 2023.
Demais Características:	Constantes no “ <i>Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230331-03828</i> ”.
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 24 de março de 2023.		
SÉRIE	202303	NÚMERO	0005101935/CMT	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.					
CNPJ: 32.402.502/0001-35					
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano					
CEP: 01452-000		Cidade: São Paulo		UF: SP	
2. DEVEDOR					
Nome/Razão Social: CARLOS MATHEUS TEIXEIRA OLIVEIRA					
CPF/CNPJ: 028.907.693-56					
Endereço: Rua dos Holandeses, nº 1206, Edifício Lake Side, Ponta D'Areia					
CEP: 65.077-357		Cidade: São Luís		UF: MA	
3. TÍTULOS					
É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do “Instrumento Particular com Força de					

Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230324-03803”.

4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:

R\$ 724.543,20 (setecentos e vinte e quatro mil e quinhentos e quarenta e três reais e vinte centavos)

5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório
Imóvel	Rua Raul Pereira, 8, Lote 08, Quarteirão D, Vila Balneária, Jardim Paulista, Olho D'Água	1.309	R\$ 1.259.631,33 (um milhão e duzentos e cinquenta e nove mil e seiscentos e trinta e um reais e trinta e três centavos)	1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO LUÍS - MA

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI

Data de Emissão	24 de março de 2023.
Data de Vencimento	10 de junho de 2033.
Prazo Total:	120 (cento e vinte) meses.
Valor de Principal:	R\$ 724.543,20 (setecentos e vinte e quatro mil e quinhentos e quarenta e três reais e vinte centavos)
Apólice do Seguro DFI:	89.65.9186149
Alíquota de DFI:	0.0037%
Apólice do Seguro MIP:	89.61.9186123
Alíquota de MIP:	0.0021%
Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.59% a.m. 20.84% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de junho de 2023.
Demais Características:	Constantes no “Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230324-03803”.
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI LOCAL E DATA DE EMISSÃO:

			São Paulo, 05 de abril de 2023.		
SÉRIE	202304	NÚMERO	0005319217/JBD	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.					
CNPJ: 32.402.502/0001-35					
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano					
CEP: 01452-000		Cidade: São Paulo		UF: SP	
2. DEVEDOR					
Nome/Razão Social: JOÃO BATISTA DA SILVA					
CPF/CNPJ: 175.969.550-53					
Endereço: Rua da Esperança, nº 199, Tapera da Base					
CEP: 88.049-180		Cidade: Florianópolis		UF: SC	
Nome/Razão Social: ANGELA MARIA MEDEIROS DA SILVA					
CPF/CNPJ: 305.654.729-68					
Endereço: Rua da Esperança, nº 199, Tapera da Base					
CEP: 88.049-180		Cidade: Florianópolis		UF: SC	
3. TÍTULOS					
É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do “ <i>Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230405-03739</i> ”.					
4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:					
R\$ 96.714,38 (noventa e seis mil e setecentos e catorze reais e trinta e oito centavos)					
5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS					
Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das Garantias	Cartório	
Imóvel	Rua da Esperança, 199, Tapera da Caiacanga - Distrito de Ribeirão da Ilha, Tapera da Base	4.395	R\$ 342.533,19 (trezentos e quarenta e dois mil e quinhentos e trinta e três reais e dezenove centavos)	2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS-SC	
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI					
Data de Emissão			05 de abril de 2023.		
Data de Vencimento			10 de maio de 2033.		
Prazo Total:			120 (cento e vinte) meses.		
Valor de Principal:			R\$ 96.714,38 (noventa e seis mil e setecentos e catorze reais e trinta e oito centavos)		
Apólice do Seguro DFI:			89.65.9186149		
Alíquota de DFI:			0.0037%		
Apólice do Seguro MIP:			89.61.9186123		
Alíquota de MIP:			0.0021%		

Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.
Juros Remuneratórios:	Taxa de Juros Efetiva: 1.39% a.m. 18.02% a.a.
Encargos Moratórios:	Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:	Mensal.
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Mensal, a partir de 10 de junho de 2023.
Demais Características:	Constantes no “ <i>Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230405-03739</i> ”.
Local de Pagamento	São Paulo/ SP.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 18 de abril de 2023.		
SÉRIE	202304	NÚMERO	0005662815/CRD	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.					
CNPJ: 32.402.502/0001-35					
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano					
CEP: 01452-000		Cidade: São Paulo		UF: SP	
2. DEVEDOR					
Nome/Razão Social: CARLOS ROBERTO DE OLIVEIRA JUNIOR					
CPF/CNPJ: 336.325.021-53					
Endereço: Rua Florença, nº S/N, Quadra 15 Lote 13, Jardim Europa					
CEP: 74.330-045		Cidade: Goiânia		UF: GO	
Nome/Razão Social: SIRLENE ALVES DE SOUSA OLIVEIRA					
CPF/CNPJ: 409.631.361-00					
Endereço: Rua Florença, nº S/N, QD 15 LT 13 , Jardim Europa					
CEP: 74.330-045		Cidade: Goiânia		UF: GO	
3. TÍTULOS					
É a cédula de crédito imobiliário integral, emitida pela Emissora, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante do “Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230418-03863”.					
4. VALOR GLOBAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI:					
R\$ 202.085,79 (duzentos e dois mil e oitenta e cinco reais e setenta e nove centavos)					
5. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS					
Denominação	Endereço	Matrícula	Valores das	Cartório	

			Garantias	
Imóvel	Avenida Pedro Ludovico, S/N, Quadra 28, Lote 34, Vila Nova Canaã	31.927	R\$ 450.088,27 (quatrocentos e cinquenta mil e oitenta e oito reais e vinte e sete centavos)	Serviço do Cartório do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia/GO
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI				
Data de Emissão		18 de abril de 2023.		
Data de Vencimento		10 de junho de 2033.		
Prazo Total:		84 (oitenta e quatro) meses.		
Valor de Principal:		R\$ 202.085,79 (duzentos e dois mil e oitenta e cinco reais e setenta e nove centavos)		
Apólice do Seguro DFI:		89.65.9186149		
Alíquota de DFI:		0.0037%		
Apólice do Seguro MIP:		89.61.9186123		
Alíquota de MIP:		0.0021%		
Atualização Monetária:		Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE.		
Juros Remuneratórios:		Taxa de Juros Efetiva: 1.45% a.m. 18.86% a.a.		
Encargos Moratórios:		Se ocorrer atraso no pagamento de qualquer valor devido ou o vencimento antecipado, independentemente de qualquer aviso do CREDOR, incidirá sobre o valor em atraso ou sobre o valor total do débito, conforme o caso, as seguintes penalidades: a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculados pro rata die; b) juros compensatórios na mesma taxa prevista neste contrato e calculados pro rata die; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; d) multa moratória de 2% (dois por cento); e) despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e f) honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).		
Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios:		Mensal.		
Periodicidade de Pagamento da Amortização:		Mensal, a partir de 10 de julho de 2023.		
Demais Características:		Constantes no “Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças 20230418-03863”.		
Local de Pagamento		São Paulo/ SP.		

ANEXO II – FLUXO FINANCEIRO
TABELA DE PAGAMENTO DE JUROS E AMORTIZAÇÃO

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

15/09/2026	SIM	1,20%
15/10/2026	SIM	1,22%
15/11/2026	SIM	1,24%
15/12/2026	SIM	1,26%
15/01/2027	SIM	1,29%
15/02/2027	SIM	1,31%
15/03/2027	SIM	1,33%
15/04/2027	SIM	1,36%
15/05/2027	SIM	1,38%
15/06/2027	SIM	1,33%
15/07/2027	SIM	1,43%
15/08/2027	SIM	1,46%
15/09/2027	SIM	1,49%
15/10/2027	SIM	1,52%
15/11/2027	SIM	1,55%
15/12/2027	SIM	1,58%
15/01/2028	SIM	1,62%
15/02/2028	SIM	1,65%
15/03/2028	SIM	1,69%
15/04/2028	SIM	1,73%
15/05/2028	SIM	1,77%
15/06/2028	SIM	1,71%
15/07/2028	SIM	1,78%
15/08/2028	SIM	1,75%
15/09/2028	SIM	1,79%
15/10/2028	SIM	1,83%
15/11/2028	SIM	1,88%
15/12/2028	SIM	1,92%
15/01/2029	SIM	1,97%
15/02/2029	SIM	2,02%
15/03/2029	SIM	2,02%
15/04/2029	SIM	2,07%
15/05/2029	SIM	2,12%
15/06/2029	SIM	2,06%
15/07/2029	SIM	2,24%
15/08/2029	SIM	2,30%
15/09/2029	SIM	2,36%
15/10/2029	SIM	2,43%
15/11/2029	SIM	2,50%
15/12/2029	SIM	2,58%
15/01/2030	SIM	2,66%
15/02/2030	SIM	2,75%
15/03/2030	SIM	2,84%
15/04/2030	SIM	2,94%
15/05/2030	SIM	2,99%

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

Mezanino		
Datas	Juros	Amortização
15/07/2023	SIM	0,52%
15/08/2023	SIM	0,70%
15/09/2023	SIM	0,70%

15/10/2023	SIM	0,74%
15/11/2023	SIM	0,75%
15/12/2023	SIM	0,76%
15/01/2024	SIM	0,77%
15/02/2024	SIM	0,78%
15/03/2024	SIM	0,79%
15/04/2024	SIM	0,80%
15/05/2024	SIM	0,81%
15/06/2024	SIM	0,76%
15/07/2024	SIM	0,83%
15/08/2024	SIM	0,84%
15/09/2024	SIM	0,85%
15/10/2024	SIM	0,86%
15/11/2024	SIM	0,87%
15/12/2024	SIM	0,88%
15/01/2025	SIM	0,89%
15/02/2025	SIM	0,90%
15/03/2025	SIM	0,92%
15/04/2025	SIM	0,93%
15/05/2025	SIM	0,94%
15/06/2025	SIM	0,90%
15/07/2025	SIM	0,97%
15/08/2025	SIM	0,98%
15/09/2025	SIM	1,00%
15/10/2025	SIM	1,01%
15/11/2025	SIM	1,03%
15/12/2025	SIM	1,04%
15/01/2026	SIM	1,06%
15/02/2026	SIM	1,07%
15/03/2026	SIM	1,09%
15/04/2026	SIM	1,11%
15/05/2026	SIM	1,13%
15/06/2026	SIM	1,08%
15/07/2026	SIM	1,16%
15/08/2026	SIM	1,18%
15/09/2026	SIM	1,20%
15/10/2026	SIM	1,22%

15/11/2026	SIM	1,24%
15/12/2026	SIM	1,26%
15/01/2027	SIM	1,29%
15/02/2027	SIM	1,31%
15/03/2027	SIM	1,33%
15/04/2027	SIM	1,36%
15/05/2027	SIM	1,38%
15/06/2027	SIM	1,33%
15/07/2027	SIM	1,43%
15/08/2027	SIM	1,46%
15/09/2027	SIM	1,49%
15/10/2027	SIM	1,52%
15/11/2027	SIM	1,55%
15/12/2027	SIM	1,58%
15/01/2028	SIM	1,62%
15/02/2028	SIM	1,65%
15/03/2028	SIM	1,69%
15/04/2028	SIM	1,73%
15/05/2028	SIM	1,77%
15/06/2028	SIM	1,71%
15/07/2028	SIM	1,78%
15/08/2028	SIM	1,75%
15/09/2028	SIM	1,79%
15/10/2028	SIM	1,83%
15/11/2028	SIM	1,88%
15/12/2028	SIM	1,92%
15/01/2029	SIM	1,97%
15/02/2029	SIM	2,02%
15/03/2029	SIM	2,02%
15/04/2029	SIM	2,07%
15/05/2029	SIM	2,12%
15/06/2029	SIM	2,06%
15/07/2029	SIM	2,24%
15/08/2029	SIM	2,30%
15/09/2029	SIM	2,36%
15/10/2029	SIM	2,43%
15/11/2029	SIM	2,50%

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

15/01/2033	SIM	26,23%
15/02/2033	SIM	35,53%
15/03/2033	SIM	35,59%
15/04/2033	SIM	41,83%
15/05/2033	SIM	66,96%
15/06/2033	SIM	100,00%

Junior		
Datas	Juros	Amortização
15/07/2023	SIM	0,52%
15/08/2023	SIM	0,70%
15/09/2023	SIM	0,70%
15/10/2023	SIM	0,74%
15/11/2023	SIM	0,75%
15/12/2023	SIM	0,76%
15/01/2024	SIM	0,77%
15/02/2024	SIM	0,78%
15/03/2024	SIM	0,79%
15/04/2024	SIM	0,80%
15/05/2024	SIM	0,81%
15/06/2024	SIM	0,76%
15/07/2024	SIM	0,83%
15/08/2024	SIM	0,84%
15/09/2024	SIM	0,85%
15/10/2024	SIM	0,86%
15/11/2024	SIM	0,87%
15/12/2024	SIM	0,88%
15/01/2025	SIM	0,89%
15/02/2025	SIM	0,90%
15/03/2025	SIM	0,92%
15/04/2025	SIM	0,93%
15/05/2025	SIM	0,94%
15/06/2025	SIM	0,90%
15/07/2025	SIM	0,97%
15/08/2025	SIM	0,98%
15/09/2025	SIM	1,00%
15/10/2025	SIM	1,01%

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

15/12/2028	SIM	1,92%
15/01/2029	SIM	1,97%
15/02/2029	SIM	2,02%
15/03/2029	SIM	2,02%
15/04/2029	SIM	2,07%
15/05/2029	SIM	2,12%
15/06/2029	SIM	2,06%
15/07/2029	SIM	2,24%
15/08/2029	SIM	2,30%
15/09/2029	SIM	2,36%
15/10/2029	SIM	2,43%
15/11/2029	SIM	2,50%
15/12/2029	SIM	2,58%
15/01/2030	SIM	2,66%
15/02/2030	SIM	2,75%
15/03/2030	SIM	2,84%
15/04/2030	SIM	2,94%
15/05/2030	SIM	2,99%
15/06/2030	SIM	2,93%
15/07/2030	SIM	3,21%
15/08/2030	SIM	3,30%
15/09/2030	SIM	3,43%
15/10/2030	SIM	3,57%
15/11/2030	SIM	3,72%
15/12/2030	SIM	3,88%
15/01/2031	SIM	4,06%
15/02/2031	SIM	4,25%
15/03/2031	SIM	4,46%
15/04/2031	SIM	4,70%
15/05/2031	SIM	4,26%
15/06/2031	SIM	4,20%
15/07/2031	SIM	4,69%
15/08/2031	SIM	4,81%
15/09/2031	SIM	5,07%
15/10/2031	SIM	5,37%
15/11/2031	SIM	5,70%
15/12/2031	SIM	6,07%

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

ANEXO III - DECLARAÇÃO DA COMPANHIA SECURITIZADORA

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com sede na Rua Bandeira Paulista, nº 600, Conjunto 44, Sala 01, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04532-001, inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora”), na qualidade de Emissora da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) da sua 28ª Emissão em 3 (três) Séries (“Emissão”) **DECLARA**, para todos os fins e efeitos que (i) verificou, em conjunto com a **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIARIOS S.A.**, sociedade por ações com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Sala 913 Parte, Botafogo, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62 (“Coordenador Líder”), a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão; e (ii) institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários e da Conta do Patrimônio Separado na forma da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor. A assinatura da presente declaração será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, [DATA].

TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.

ANEXO IV - FATORES DE RISCO

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem dentre outro, fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, que se relacionam tanto à Securitizadora, quanto aos Devedores, à Originadora, ao Cedente, e aos próprios CRI objetos desta Emissão.

Sendo assim, antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os Investidores deverão avaliar as informações contidas neste Termo e nos demais documentos da Oferta, e mais especialmente os fatores de risco descritos abaixo, para verificar se o investimento nesta Emissão atende sua situação financeira e objetivo de investimento.

Este Termo contém uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumida(s) pela Originadora, pelo Cedente e pela Securitizadora no âmbito da Oferta, sendo essencial e indispensável que os Investidores leiam e compreendam integralmente os termos e condições deste Termo.

Os riscos descritos abaixo não são exaustivos, sendo que outros riscos e incertezas ainda não conhecidos, ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissão.

Na ocorrência de qualquer uma das hipóteses abaixo, os CRI poderão ser inadimplidos ou ainda, serem pagos parcialmente.

1. Fatores de Risco Relacionados ao Ambiente Macroeconômico

1.1. Ambiente Macroeconômico

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

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

A moeda brasileira tem sofrido desvalorizações recorrentes com relação ao Dólar e outras moedas ao longo das últimas décadas. Em decorrência dessas significativas flutuações cambiais, o Governo Federal já implementou diversos planos econômicos e utilizou políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. Assim, não se pode garantir que o Real não sofrerá mais

depreciação/desvalorização em relação ao Dólar, e do mesmo modo não se pode assegurar que a desvalorização ou a valorização do Real frente ao Dólar e a outras moedas não poderá pressionar a inflação, o que pode gerar efeito adverso nas atividades da Securitizadora e/ou da Originadora.

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

O valor de mercado dos valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina e países de economia emergente. A reação dos Investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos CRI. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, podem afetar adversamente a disponibilidade de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do país e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no país, podendo, ainda, reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras, o que pode prejudicar o preço de mercado dos CRI.

1.4. Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada seja por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplimento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive da Originadora. Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá impactar no balanço de pagamentos, o que implicará na necessidade de captação de recursos pelo Governo Federal, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros, e eventual

desaceleração da economia americana podem trazer impactos negativos para a economia brasileira, e vir a afetar os patamares de taxas de juros elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

1.5. Alterações da Política Monetária

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

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

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

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

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

Essas medidas também poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a Securitizadora, sobre os Devedores, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados da Securitizadora, dos Devedores.

1.7. Risco tributário.

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

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

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

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

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

dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos certificados de recebíveis imobiliários e afetar, direta ou indiretamente, a Emissora e os Devedores, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores dos CRI.

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

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

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

Os investidores internacionais consideram, geralmente, o Brasil como um mercado emergente. Historicamente, a ocorrência de fatos adversos em economias em desenvolvimento resultou na percepção de um maior risco pelos investidores do mundo, incluindo investidores dos Estados Unidos e de países europeus. Tais percepções em relação aos países de mercados emergentes afetam significativamente o Brasil, o mercado de capitais

brasileiro e a disponibilidade de crédito no Brasil, tanto de fontes de capital nacionais como internacionais, afetando a capacidade de pagamento dos Devedores e, conseqüentemente, podendo impactar negativamente os CRI.

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

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

2. Fatores de Risco Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária e à Securitizadora

2.1. Setor de Securitização Imobiliária

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no Brasil, criada pela Lei nº 9.514/97, conforme alterada pela Lei nº 14.430/22, apresentando-se como uma operação mais complexa do que outras emissões de valores mobiliários, envolvendo estruturas jurídicas de segregação

dos riscos da Securitizadora. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado nem tampouco conhecido pelo Poder Judiciário, de forma que poderá ser interpretada pelas regras comuns do direito civil e não as de mercado de capitais, ocasionando decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização.

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de stress poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para dar efetiva eficácia do arcabouço contratual das operações de securitização.

Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35/01 podem comprometer o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

A Medida Provisória nº 2.158-35/01, ainda em vigor, estabelece no artigo 76 que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Adicionalmente, em seu parágrafo único, prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Sendo assim, não obstante ter sido constituído Patrimônio Separado com a instituição do Regime Fiduciário, sobre os Créditos Imobiliários, a Conta da Emissão, as Garantias, o Patrimônio Separado poderão vir a ser alcançado por credores fiscais, trabalhistas e/ou previdenciários da Securitizadora e ainda, em alguns casos, por credores trabalhistas e/ou previdenciários de pessoas físicas e/ou jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, tendo em vista possíveis implicações de responsabilidade solidária e/ou subsidiária

entre as empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico, o que poderá impactar na satisfação das obrigações dos CRI perante os Investidores, impactando na sua expectativa quanto ao retorno do investimento realizado.

2.2. Fatores de Risco Relacionados à Emissora

Conforme Formulário de Referência da Emissora, riscos a ela relacionados são os seguintes:

- (i) risco da não realização da carteira de ativos: a Emissora é uma companhia securitizadora cujo objetivo é a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários além de outros títulos lastreados em recebíveis imobiliários, tendo como única fonte de recursos os recebíveis imobiliários decorrentes de contratos que lastreiam sua emissão. Sobre cada uma de suas emissões a Emissora constitui patrimônio separado utilizando-se exclusivamente dos recursos recebidos pelo pagamento dos contratos lastros para pagamento dos titulares dos CRI;
- (ii) falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: ao longo do prazo de duração dos valores mobiliários de sua emissão, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos regime fiduciário e patrimônio separado em todos os valores mobiliários de sua emissão, eventuais contingências da Emissora, em especial, as de natureza fiscal, previdenciária e trabalhista, poderão afetar o pagamento dos respectivos valores mobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá impactar negativamente no retorno de investimento esperado pelos investidores;
- (iii) originação de novos negócios ou redução da demanda pelos valores mobiliários de sua emissão: a Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e de securitização de direitos creditórios do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos CRI de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de CRI, tais como alterações na legislação tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição desses valores mobiliários venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada, afetando assim, as suas emissões;

(iv) manutenção do registro de Companhia Aberta: a Emissora possui registro de companhia aberta desde 29 de dezembro de 2009, tendo realizado sua primeira emissão de CRI em 15 de dezembro de 2013, e tendo aprovado a alteração do seu Estatuto Social em 11/04/2016 para inserir em seu objeto social a aquisição e securitização de direitos creditórios do agronegócio e a emissão e colocação de Certificados de Recebíveis do Agronegócio no mercado financeiro e de capitais, e a gestão e administração de carteiras de direitos creditórios do agronegócio, próprias ou de terceiros. A sua atuação como securitizadora desses valores mobiliários depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões, e

(v) a importância de uma equipe qualificada: a perda de membros da diretoria da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de seus produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade da Emissora de geração de resultado, afetando assim, as suas emissões.

2.3 Risco de crédito dos Devedores

Uma vez que os pagamentos devidos no âmbito dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pelos Devedores, dos Créditos Imobiliários, a capacidade de pagamento dos Devedores, conforme o caso, poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e consequentemente, os Investidores dos CRI. Todos os fatores de risco aplicáveis aos Devedores, e seus setores de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que estão inseridos são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, ao fluxo de pagamento dos CRI.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.5. Os incentivos fiscais para aquisição de CRI

Mais recentemente, especificamente a partir de 2009, parcela relevante da nossa receita advém da venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários às pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de Imposto de Renda concedida pela Lei 12.024/2009, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo viesse a deixar de existir, a demanda de pessoas físicas por CRI provavelmente diminuiria, ou estas passariam a exigir uma

remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderia ser reduzido.

2.6. Risco relacionado a clientes da Emissora

A Emissora é uma companhia securitizadora, constituída nos termos da Lei 9.514 e da Lei nº 14.430, com objeto exclusivo de aquisição de créditos imobiliários para posterior securitização destes por meio da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e posterior colocação, inclusive por terceiros contratados, dos CRI junto aos mercados financeiro e de capitais. Desta forma, seus clientes são os investidores que adquirem os CRI emitidos. Portanto, não vislumbramos riscos relacionados aos clientes da Emissora.

2.7. Regulamentação do mercado de CRI

A atividade que desenvolvemos está sujeita a regulamentação da CVM no que tange a ofertas públicas de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Eventuais alterações na regulamentação em vigor poderiam acarretar um aumento de custo nas operações de securitização e consequentemente limitar o crescimento e/ou reduzir a competitividade dos produtos da Emissora.

2.8. Atuação Negligente e Insuficiência de Patrimônio da Emissora

Nos termos do artigo 25 da Lei nº 14.430 foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos Investidores dos CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, com decisão transitada em julgado nesse sentido conforme o parágrafo único do artigo 28 da Lei nº 14.430. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos Investidores dos CRI, sendo que

não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Investidores dos CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Investidores dos CRI. O patrimônio líquido da Emissora, em 31 de março de 2023, é de R\$ 238.000,00 (duzentos e trinta e oito mil reais), ou seja, é inferior ao Valor Total da Emissão, e não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 25 da Lei nº 14.430.

3. Fatores Relativos à Operação, aos Créditos Imobiliários e a Oferta

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

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

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

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

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

3.3. Riscos Relacionados à dinâmica dos Créditos Imobiliários

Ao longo do prazo dos CRI, os Devedores podem ter sua capacidade de pagamento diminuída em função de diversos fatores externos tais como, o desemprego, o aumento de pessoas que dependam de sua renda e o aumento da inflação, pandemias, dentre outros. Como consequência desses fatores, no decorrer do tempo há uma predisposição ao inadimplemento, transferência das carteiras para instituições bancárias com taxas mais atrativas e/ou renegociações dos Contratos Imobiliários, o que por consequência aumenta o risco de não pagamento, modificação das condições

contratuais para evitar um pré-pagamento ou não pagamento dos Contratos Imobiliários ou ainda, o pré-pagamento dos Contratos Imobiliários, o que vai afetar a rentabilidade esperada pelos Investidores com o investimento em CRI. . Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Securitizadora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos titulares dos CRI, não existindo nenhuma coobrigação da Emissora em relação à Oferta.

3.4. Pagamento Antecipado dos Créditos Imobiliários

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

3.5. Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários

Conforme estabelecido nos Contratos Imobiliários, poderá ser decretado o vencimento antecipado da dívida, de acordo com os casos ali determinados, hipótese em que os Devedores deverão pagar o saldo devedor de sua dívida, acrescido da multa prevista nos respectivos Contratos Imobiliários. Este evento poderá afetar, total ou parcialmente, o cronograma de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como diminuir a rentabilidade futura esperada pelos Investidores.

3.6. Desapropriação total ou parcial dos Imóveis

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

3.7. Desvalorização do valor de mercado dos Imóveis

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

3.8. Retomada dos Imóveis

Os Contratos Imobiliários estabelecem que em caso de inadimplência dos Devedores será executada a garantia fiduciária constituída originalmente em benefício da Originadora, que nos termos da lei vigente, por ocasião da cessão dos créditos para o Cedente e após, para a Securitizadora, que em decorrência da cessão adquiriu o direito à referida garantia, observado que há o risco de, na data de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, ainda não ter sido efetivado o registro das Alienações Fiduciárias na Data da Emissão, o que pode vir a impactar a efetividade/exequibilidade da garantia. É importante observar ainda que, o valor de avaliação dos Imóveis para fins de execução, não serão atualizados ao longo da Emissão, de forma que, se porventura houver alguma execução de garantia, o valor do Imóvel tenha se depreciado ao longo do tempo e não represente mais o valor expectativo inicial, impactando, pois, no resultado financeiro para o Investidor. Ainda a respeito do procedimento de execução em si, é importante indicar que, ainda que extrajudicial não tem prazo determinado para ser concluída, nem tampouco garantia de satisfação do crédito esperado. Algumas intervenções podem dificultar, e até mesmo impedir, a eficácia da execução da garantia, e do retorno esperado do crédito, tais como dificuldade de intimação dos Devedores, propositura de ação judicial com pedido de suspensão da execução ou até mesmo de decretação de nulidade do procedimento, também os débitos de IPTU e condomínio, dentre outros. Deste modo, a retomada efetiva dos Imóveis, para que gere recursos financeiros para pagamento dos CRI demanda tempo que não pode ser estimado, e custos a serem suportados pelos próprios Investidores em função dos ônus relacionados à retomada dos Imóveis como, por exemplo, os custos com advogados, procedimentos de publicação de editais, custos extrajudiciais e judiciais para propositura e/ou defesa e acompanhamento das demandas. Outro ponto a ser considerado é que, mesmo que efetivada a execução extrajudicial da garantia, a revenda dos Imóveis para recomposição dos CRI pode ficar prejudicada e/ou impossibilitada em razão da ocupação dos Imóveis pelos Devedores ou terceiros, o que precisará ser resolvido mediante outra ação judicial, de ação de reintegração de posse, medida esta que a lei autoriza a concessão de liminar para desocupação dos Imóveis em 60 dias, mas que na prática não tem prazo definido para ser concedida nem sequer cumprida. Com a demora para retomada dos Imóveis, a Carteira de Créditos Imobiliários poderá ficar descoberta por um período, ou até mesmo, não vir a ser adimplida suficientemente com a execução da garantia, o que trará consequências adversas ao pagamento dos CRI aos Investidores.

3.9. Risco de Auditoria Legal com Escopo Restrito

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

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

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

23D01031546	Elton Luiz de Carvalho	Avenida Ivan Loureiro (Avenida São Marcos)	S/N, Apartamento 1002, Edifício Terrazo Atlântico, Lote C5, Área Rio Anil, Ponta D'Areia Área Rio Anil, Ponta D'Areia
-------------	------------------------	--	--

3.10 Risco de não constituição das Alienações Fiduciárias

Na presente data, restam pendentes de registro 1 (uma) das Alienações Fiduciárias outorgadas nos termos dos Contratos Imobiliários, de forma que não se encontram devidamente constituídas e exequíveis, na medida em que não foram devidamente registradas nas matrículas dos Imóveis, perante os cartórios de registro de imóveis competentes, de forma que existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias, ou, de impossibilidade da completa constituição das referidas garantias. Assim, tais fatos podem acarretar no inadimplemento deste Contrato Imobiliário e consequentemente impactar na expectativa de garantia dos Investidores nesta Oferta, e consequente excussão da referida garantia caso as condições acima não sejam implementadas. Conforme estrutura da Oferta, a não comprovação do registro das garantias que estão pendentes pode ocasionar a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários.

3.11 Risco de não averbação das CCI nas matrículas dos Imóveis

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

3.12 Risco do Quórum de deliberação em Assembleia Especial

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

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

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

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

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

3.16. Classificação de Risco

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

3.17. Risco de Insuficiência do Fundo de Reserva

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

3.18 Impacto na rentabilidade das Séries com subordinação – Mezanino e Júnior

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

3.19 Risco relacionado ao pagamento das despesas do Patrimônio Separado.

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

3.20 Pagamento Condicionado e Descontinuidade

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

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

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

3.23 Risco de não implementação das Condições Precedentes

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

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

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

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

3.25 Risco da existência de credores privilegiados

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

3.27. Riscos Relacionados à operacionalização dos pagamentos dos CRI.

O pagamento aos Investidores dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado. Assim, para a operacionalização do pagamento aos Investidores dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Investidores dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos Investidores,

sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial pelos Investidores dos CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para buscar reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

3.28. A Securitizadora, a Cedente e/ou os Devedores estão sujeitas à falência, recuperação judicial ou extrajudicial.

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

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

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

3.30. Risco de insuficiência de recursos do Fundo de Reserva

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

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

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

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

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

3.32. Riscos decorrentes dos critérios adotados para a concessão do crédito.

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

3.33. Restrição de negociação.

Os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas no inciso III do artigo 86 da Resolução 160, de modo que sua revenda somente poderá ser destinada:(ao público investidor em geral após decorrido 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta. O Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo prazo da Emissão. Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

3.34. Risco de estrutura

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

3.35. Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários

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

3.36. Riscos de Formalização do Lastro da Emissão

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

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

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

3.37. Riscos decorrentes dos critérios adotados para concessão do crédito

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

Nesse sentido, os Investidores Profissionais interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Securitizadora, suas atividades e situação financeira, tendo em vista que (i) não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a

investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, e (ii) as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM nem à análise prévia da ANBIMA.

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

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

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

3.39. Ausência de coobrigação da Securitizadora.

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

Os CRI são títulos lastreados pelos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contrato Imobiliários. Ao avaliarem os riscos inerentes à operação, os Investidores Profissionais devem atentar para a capacidade dos Devedores de honrarem suas obrigações de pagamento no âmbito da Emissão.

Em caso de inadimplência, a Securitizadora excutirá/executará as Garantias, e caso elas não sejam suficientes para pagamento de todas as obrigações decorrentes do Contrato de Cessão, a Emissora não disporá de recursos próprios para honrar o pagamento do CRI.

3.40. Patrimônio líquido insuficiente da Securitizadora.

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

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

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

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

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

4. RISCOS RELATIVOS AOS CONTRATOS IMOBILIÁRIOS

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

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

4.2. Seguro dos Contratos Imobiliários é Parcial

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

4.3. Risco relacionado ao escopo limitado da auditoria dos Créditos Imobiliários

Na estruturação da Emissão, a auditoria jurídica dos Créditos Imobiliários conduzida por escritório especializado foi realizada com escopo limitado quanto a totalidade dos Créditos Imobiliários

A não realização de um procedimento mais amplo de auditoria pode gerar impactos adversos para o investidor, uma vez que o escopo restrito da auditoria jurídica poderá não revelar potenciais contingências dos Créditos Imobiliários que poderiam, eventualmente, trazer prejuízos aos Investidores dos CRI, na medida em que poderiam indicar um risco maior no investimento ou mesmo desestimular o investimento nos CRI.

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

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

5. FATORES RELATIVOS À EMISSÃO DE CRI

5.1. Riscos Gerais

Os riscos a que estão sujeitos os Investidores dos CRI variam significativamente, e incluem, sem limitação, os riscos que afetem negativamente os negócios da Cedente e/ou dos Devedores, alterações em políticas de concessão de crédito que podem afetar atividades, o faturamento, a reputação e/ou despesas das dos Devedores, e, conseqüentemente, a sua condição econômico-financeira e capacidade de pagamento. Crises econômicas também podem afetar o setor de atuação dos Devedores. Adicionalmente, falhas na constituição ou na formalização do lastro da Emissão também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

5.2. Alterações da Legislação Tributária

Alterações na legislação tributária aplicável aos CRI ou na interpretação das normas tributárias podem afetar o rendimento dos CRI ou a decisão de investir em CRI. Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas residentes no país estão, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04, isentos do IRRF e do Imposto de Renda na declaração de ajuste anual de pessoas físicas (Declaração do Imposto de Renda da Pessoa Física – DIRPF), isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo tal como quase ocorreu na proposta da Medida Provisória 694, de 2015 que apresentou na redação que foi levada à votação na última sessão de 2015 com previsão de alteração da política de isenção de imposto

de renda para aplicação em CRI por pessoa física. Além disso, não há uniformidade na interpretação quanto à tributação aplicável sobre os ganhos decorrentes da alienação dos CRI no mercado secundário. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando e/ou elevando as alíquotas do imposto de renda, e/ou de demais tributos incidentes e/ou que venham incidir sobre os CRI, ou que afetem direta ou indiretamente os Investidores em CRI, e ainda mudanças na interpretação e/ou aplicação da legislação tributária, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para os Investidores e ainda a venda do ativo no mercado secundário.

5.3. Baixa Liquidez no Mercado Secundário

O mercado secundário de certificados de recebíveis do imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI de alta liquidez que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso decidam pelo desinvestimento. O Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo prazo da Emissão. Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

5.4 *Risco em função da ausência de análise prévia pela CVM e pela ANBIMA*

A Oferta foi registrada por meio do rito automático previsto na Resolução CVM 160, de modo que os seus documentos não foram objeto de análise prévia por parte da CVM ou da ANBIMA. Os Investidores interessados em investir nos CRI da Oferta devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Emissora.

5.5. Modificação dos Contratos Imobiliários

A baixa de juros do mercado financeiro imobiliário atual pode vir a ocasionar demanda dos Devedores pela revisão da taxa de juros dos seus Contratos Imobiliários, o que poderá vir a impactar na remuneração alvo dos Investidores, seja em decorrência da amortização extraordinária de Créditos Imobiliários em decorrência de não se lograr êxito em eventual renegociação da taxa com os Devedores que assim pleitearem, seja em decorrência da alteração da taxa de juros dos Contratos Imobiliários propriamente dita, na forma autorizada na forma da Cláusula 8.2.1 acima. O que também pode ocorrer para fins de recuperação de contratos em atraso. Nestes cenários haverá alteração da taxa de retorno do investimento esperada pelo Investidor.

5.6. Restrição a negociação dos CRI no mercado secundário

Os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas no inciso III do artigo 86 da Resolução 160, de modo que sua revenda somente poderá ser destinada:(ao público investidor em geral após decorrido 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta. O Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo prazo da Emissão. Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

5.7. Riscos específicos decorrentes da pandemia de infecção do novo Coronavírus (Sars-Cov- 2)

Em março de 2020, a Organização Mundial de Saúde (“OMS”) declarou pandemia global em virtude do novo Coronavírus (Sars-Cov-2), sendo os estados membros responsáveis por estabelecer melhores práticas para a criação de medidas preventivas e tratamento de pessoas infectadas.

Neste momento, ainda não é possível prever com acuidade os efeitos que tal pandemia terá sobre a economia global. Embora já existam programas de aplicação de vacinas em curso, o percentual da população global imunizado ainda é baixo, de modo que persiste um considerável risco de

contaminação das pessoas pelo novo Coronavírus, e não há previsão firme acerca do cronograma de evolução da aplicação das vacinas. Diante deste cenário, é razoável se esperar que na hipótese de aumento de casos de infecção e mortes e sobrecarga de sistemas de saúde ao redor do globo, a tomada de medidas preventivas de isolamento social e quarentenas, com esvaziamento do comércio e indústrias, causem a redução forçada das atividades econômicas nas regiões mais atingidas, podendo haver recessão e desemprego.

As consequências da pandemia do novo Coronavírus (Sars-Cov-2), bem como de quaisquer outras potenciais pandemias ou surtos de doenças, poderão afetar a Emissão com relação aos seguintes aspectos:

- (i) Mudanças Adversas no Cenário Macroeconômico Global: tendo em vista que a pandemia do novo Coronavírus (Sars-Cov-2), assim como outras pandemias que possam surgir, têm como característica comum a dificuldade de previsão de seus efeitos finais, tais pandemias poderão causar mudanças adversas no cenário macroeconômico global, que podem resultar, entre outros fatores, em recessão, crescimento das taxas de desemprego e aumento no índice de inadimplência global, o que poderá prejudicar as condições econômico-financeiras do Cedente e dos Devedores, e, consequentemente, a capacidade de pagamento dos CRI;
- (ii) Capacidade de Pagamentos: Uma crise econômica global com repercussão no Brasil poderia afetar negativamente os negócios e, consequentemente, a capacidade de pagamento do Cedente e dos Devedores, e, consequentemente, dos Créditos Imobiliários e Garantias;
- (iii) Autorizações e Licenças: Medidas de isolamento social, quarentena ou a sobrecarga do poder público poderão afetar o funcionamento de órgãos públicos e causar demora na, ou mesmo impedir, a concessão de quaisquer tipos de autorizações e/ou licenças para o exercício das atividades do Cedente e dos Devedores;
- (iv) Carteira dos Créditos Imobiliários Totais: A restrição de circulação de pessoas e uma crise econômica poderão afetar a performance da carteira de Créditos Imobiliários, inclusive pelo aumento de rescisões, resilições, distratos ou qualquer tipo de extinção de contratos já existentes; e

- (v) Prestadores de Serviços: Medidas de isolamento social e quarentena poderão limitar o acesso de empregados às instalações e afetar a regular prestação de serviços por todo e qualquer prestador contratado pelo Cedente e/ou pela Securitizadora no âmbito do Empreendimento Imobiliário ou da presente Emissão.

A Securitizadora não pode prever se, ou quando, eventuais novas medidas serão adotadas por autoridades a respeito da pandemia do novo Coronavírus (Sars-Cov-2), ou mesmo o impacto de tais medidas na economia do país, nas operações e na capacidade financeira do Cedente e dos Devedores. Além disso, a Securitizadora não pode garantir que outros fatores, além dos acima indicados, não possam impactar negativamente a Emissão, bem como não pode garantir sua extensão, os impactos e as reais consequências à Emissão.

ANEXO V – OUTRAS EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Declaração acerca da existência de outras emissões de valores mobiliários, públicos ou privados, feitas pelo emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da emissora em que tenha atuado como agente fiduciário no período:

Emissora: Travessia Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 61	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.000.000,00	Quantidade de ativos: 12000
Data de Vencimento: 20/06/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 13,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório de destinação dos Recursos, na forma do Anexo XI do Termo de Securitização informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão efetivamente utilizado pela Devedora para construção dos Empreendimentos durante o Período de Verificação imediatamente anterior à data do respectivo Relatório de Verificação; (ii) acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço de obras, bem como os (iii) relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Devedora e/ou empresa especializada contratada para este fim, bem como os (iv) atos societários dos controles das SPEs, incorridos no desenvolvimento dos Empreendimentos, referente aos meses de julho de 2022 à janeiro de 2023; - Relatório de Gestão referente aos meses de Janeiro de 2022 à Março de 2023.	

Garantias: (i) Fiança.

Emissora: TRAVESSIA & DELTA SECURITIZADORA DE CREDITOS MERCANTIS S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 80.000.000,00	Quantidade de ativos: 80000
Data de Vencimento: 12/08/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Fiança, Alienação Fiduciária de Ações e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: TRAVESSIA & DELTA SECURITIZADORA DE CREDITOS MERCANTIS S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 2	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 80.000.000,00	Quantidade de ativos: 80000
Data de Vencimento: 12/08/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: Fiança, Alienação Fiduciária de Ações e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
--

Emissora: TRAVESSIA & DELTA SECURITIZADORA DE CREDITOS MERCANTIS S.A.
--

Ativo: Debênture

Série: 3

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 53.500.000,00

Quantidade de ativos: 53500

Data de Vencimento: 12/08/2026

Taxa de Juros:

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
--

Garantias: Fiança, Alienação Fiduciária de Ações e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
--

ANEXO VI – DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES
AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

<p>Razão Social: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</p> <p>Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04534-004</p> <p>Cidade / Estado: São Paulo / SP</p> <p>CNPJ nº: 36.113.876/0004-34</p> <p>Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva</p> <p>Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ</p> <p>CPF/ME nº: 001.362.577-20</p>

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

<p>Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI</p> <p>Número da Emissão: 23ª</p> <p>Número das Séries: 1ª, 2ª e 3ª</p> <p>Emissor: TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A</p> <p>Quantidade: 45.000 (quarenta e cinco mil)</p> <p>Forma: Nominativa escritural</p>

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

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

São Paulo, [DATA].

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

ANEXO VII – RELATÓRIO DE ANÁLISE DA EMPRESA DE AUDITORIA



Relatório de Auditoria Financeira



23 de maio de 2023

Laudo de Auditoria Financeira

O presente laudo foi elaborado pela Innovar Serviços Imobiliários e tem por finalidade avaliar, por solicitação da Genial Investimentos, a acuracidade dos créditos a serem adquiridos pela mesma, bem como a sua aderência aos instrumentos de crédito formalizados pela QI Sociedade de Crédito Direto S.A., como detentora dos referidos créditos. Os instrumentos de crédito estão divididos em duas categorias, a saber, Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças; e Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel e Financiamento, Empréstimo, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças

A

Auditoria Financeira

1	Análise dos Contratos
2	Avaliação Jurídica dos Contratos
3	Universo de Contratos
4	Introdução – Análise Financeira
5	Índice e Forma de Correção Monetária
6	Encargos Moratórios
7	Análise de Inadimplência
8	Contratos com Evidência de Adimplemento e Inadimplemento
9	Contratos com Evidência de Pagamentos com Atraso
10	Loan – To – Value - LTV
11	Duration da Carteira
12	Divergência na Apuração do Saldo Devedor
13	Apuração do Saldo Devedor
14	Encerramento e Conclusão

O presente item aborda os principais tópicos jurídicos relacionados aos recebíveis imobiliários, decorrentes dos Instrumentos de Crédito, formalizados pela QI Sociedade de Crédito Direto S.A.

As análises feitas foram baseadas nos princípios abaixo:

- 1) Relação de Contratos disponibilizados através de imagens.
- 2) Consideramos que todos os documentos apresentados correspondem aos originais em poder da QI Sociedade de Crédito Direto S.A.
- 3) As informações fornecidas pelas partes são verdadeiras, precisas, consistentes, corretas e suficientes para a realização da presente auditoria.
- 4) Os documentos apresentados correspondem à totalidade dos documentos existentes para a referida operação.
- 5) Não foi verificada nenhuma informação jurídica, financeira e contábil da QI Sociedade de Crédito Direto S.A.
- 6) A Análise abrangeu a totalidade dos contratos disponibilizados e essa totalidade foi “batida” com os representantes da QI Sociedade de Crédito Direto S.A. e com a totalidade dos contratos confidos na Auditoria Financeira.
- 7) Foram disponibilizados 49 Contratos e a data base de fechamento desse número é maio/2023 e cada contrato continha:
 - a. Qualificação dos “Participantes”.
 - b. Valor e Condições do Empréstimo/Financiamento.
 - c. Prazos, Taxas, Indexadores e Tipo de Amortização.
 - d. Critérios de Correção Monetária, Juros, Mora e Multa.
 - e. Valores de Seguros MIP e DFI e Taxa de Administração.
 - f. Detalhamento da Garantia da Operação, entre as principais.
- 8) Não efetuamos qualquer Análise de Crédito que pudesse dar suporte à análise de capacidade de pagamento dos clientes.
- 9) Não efetuamos análise dos documentos dos clientes, uma vez que não foram alvo da presente Auditoria.
- 10) Não foram analisadas as Documentações Societárias para validar os poderes dos signatários dos contratos, nos casos de Pessoa Jurídica, bem como dos contratos não assinados digitalmente.

1 – Empréstimo – Home Equity

O INSTRUMENTO PARTICULAR COM FORÇA DE ESCRITURA PÚBLICA DE EMPRÉSTIMO, COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL, EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO (CCI) E OUTRAS AVENÇAS apresentado pela QI SOCIEDADE DE CREDITO DIRETO S.A., na qualidade de Credora Fiduciária, é apresentado em Quadro Resumo, contendo as principais cláusulas em evidência e síntese dos principais dados do instrumento, nos termos da Lei 9.514/97 e Cláusulas Gerais com detalhamento das condições de negócio detalhando todo o procedimento expropriatório do imóvel em caso de inadimplência, bem como, com cláusula de ciência inequívoca acerca da contratação do seguro e companhia seguradora.

O contrato tem por objeto a concessão de Empréstimo pelo CREDOR em favor do DEVEDOR, da alienação fiduciária do(s) IMÓVEL(EIS) para a garantia do pagamento parcelado do saldo devedor nas condições financeiras estabelecidas e da emissão de Cédula de Crédito Imobiliário.

Para a garantia do cumprimento dos contratos, foram ofertados imóveis em alienação fiduciária em favor da Credora, tendo sido, pelo mesmo instrumento, emitidas Cédulas de Crédito Imobiliário e nomeada Instituição Custodiante da Conta da Operação.

O DEVEDOR cedeu fiduciariamente ao CREDOR os recursos liberados por força do contrato na Conta da Operação, nos termos do art. 66-B, § 3º, e seguintes da Lei 4.728/65

Os contratos analisados apresentam assinatura digital dos signatários, bem como, das testemunhas, sendo um dos requisitos para o pagamento do valor do empréstimo, o registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

Há cláusula específica acerca da possibilidade da cessão e securitização dos créditos, dispensando a anuência ou prévia notificação do devedor.

Os Contratos indicam prazos de pagamento e taxas de juros diversos, calculados de acordo com o item 6 e com previsão expressa acerca da sua capitalização, com sistema de amortização da Tabela Price (TP) ou Sistema de Amortização Constante (SAC), também expressos no item 6 dos contratos.

Há a previsão de que incidirá mensal e cumulativamente o IPC-A, nas datas de vencimento, com cálculo de acordo com o previsto no item 6 do contrato, o qual terá como base inicial o índice do segundo mês anterior ao da data de contratação, sendo aplicado cumulativamente com esta defasagem até o término da obrigação.

De acordo com o contrato, na eventual ocorrência de saldo devedor residual ao término do prazo do contrato, o DEVEDOR fica responsável pelo pagamento do eventual saldo remanescente, que será pago à vista, juntamente com o vencimento da última prestação referente ao período subsequente.

Há a previsão expressa acerca da cobrança da taxa mensal de gestão e administração do crédito, cujo valor referencial é o mencionado na alínea e.5, do Quadro Resumo, que será atualizada anualmente de acordo com o índice previsto na alínea “c.1” do Item 6 do Quadro Resumo.

De acordo com a cláusula 8.1, o DEVEDOR poderá liquidar antecipadamente a dívida, bem como realizar amortizações extraordinárias do saldo devedor, desde que observadas as condições estabelecidas no instrumento.

Para os casos de inadimplência, há a previsão de atualização monetária de acordo com os critérios previstos no contrato e calculados *pro rata die*; juros compensatórios na mesma taxa prevista no contrato e calculados *pro rata die*; juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; multa moratória de 2% (dois por cento); despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).

O prazo de carência para o início do procedimento expropriatório em caso de inadimplência, é de 30 dias, a contar do vencimento da parcela.

Consta cláusula mandato, pela qual o Comprador nomeia o Credor seu bastante procurador para exercer todos os poderes e praticar todos os atos referentes ao instrumento, respeitada a unidade adquirida.

A cláusula 37ª do Contrato prevê o Tratamento de Dados Pessoais dos Compradores, nos estritos termos do previsto na Lei Geral de Proteção de Dados, responsabilizando-se pela proteção, sigilo e privacidade de Dados Pessoais, mediante a adoção das medidas cabíveis.

2 – Compra e Venda – Financiamento

O INSTRUMENTO PARTICULAR COM FORÇA DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL E FINANCIAMENTO, EMPRÉSTIMO COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL, EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO (CCI) E OUTRAS AVENÇAS apresentado pela QI SOCIEDADE DE CREDITO DIRETO S.A., na qualidade de Credora Fiduciária, é apresentado em Quadro Resumo, contendo as principais cláusulas em evidência e síntese dos principais dados do instrumento, nos termos da Lei 9.514/97 e da Lei 4.591/64 e Cláusulas Gerais com detalhamento das condições de negócio detalhando todo o procedimento expropriatório do imóvel em caso de inadimplência, bem como, com cláusula de ciência inequívoca acerca da contratação do seguro e companhia seguradora.

O Contrato tem por objeto a compra e venda do IMÓVEL, a concessão de Empréstimo pelo CREDOR em favor do DEVEDOR para pagamento de parte do preço de aquisição, a alienação fiduciária do IMÓVEL para a garantia do pagamento parcelado do saldo devedor nas condições financeiras estabelecidas e da emissão de Cédula de Crédito Imobiliário.

Para a garantia do cumprimento dos contratos, foram ofertados imóveis em alienação fiduciária em favor da Credora, tendo sido, pelo mesmo instrumento, emitidas Cédulas de Crédito Imobiliário e nomeada Instituição Custodiante da Conta da Operação.

O DEVEDOR cedeu fiduciariamente ao CREDOR os recursos liberados por força do contrato na Conta da Operação, nos termos do art. 66-B, § 3º, e seguintes da Lei 4.728/65

Os contratos analisados apresentam assinatura digital dos signatários, bem como, das testemunhas, sendo um dos requisitos para o pagamento do valor do empréstimo, o registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

Há declaração expressa de que o Vendedor recebeu o valor do negócio, a qual, conferida e achada exata, dela foi dada a mais ampla, plena, irrevogável e irretratável quitação.

Há cláusula específica acerca da possibilidade da cessão e securitização dos créditos, dispensando a anuência ou prévia notificação do devedor.

Os Contratos indicam prazos de pagamento e taxas de juros diversos, calculados de acordo com o item 7 e com previsão expressa acerca da sua capitalização, com sistema de amortização da Tabela Price (TP) ou Sistema de Amortização Constante (SAC), também expressos no item 7 dos contratos. Há a previsão de que incidirá mensal e cumulativamente o IPC-A, nas datas de vencimento, com cálculo de acordo com o previsto no contrato, o qual terá como base inicial o índice do segundo mês anterior ao da data de contratação, sendo aplicado cumulativamente com esta defasagem até o término da obrigação.

De acordo com o contrato, na eventual ocorrência de saldo devedor residual ao término do prazo do contrato, o DEVEDOR fica responsável pelo pagamento do eventual saldo remanescente, que será pago à vista, juntamente com o vencimento da última prestação referente ao período subsequente.

Há a previsão expressa acerca da cobrança da taxa mensal de gestão e administração do crédito, cujo valor referencial é o mencionado no Item 7, alínea e.5, do Quadro Resumo, que será atualizado com a mesma periodicidade e variação em que forem majorados os limites operacionais, autorizados pelo banco central.

De acordo com a cláusula 10.1, o DEVEDOR poderá liquidar antecipadamente a dívida, bem como realizar amortizações extraordinárias do saldo devedor, desde que observadas as condições estabelecidas no instrumento.

Para os casos de inadimplência, há a previsão de atualização monetária de acordo com os critérios previstos no contrato e calculados *pro rata die*; juros compensatórios na mesma taxa prevista no contrato e calculados *pro rata die*; juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; multa moratória de 2% (dois por cento); despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).

O prazo de carência para o início do procedimento expropriatório em caso de inadimplência, é de 30 dias, a contar do vencimento da parcela.

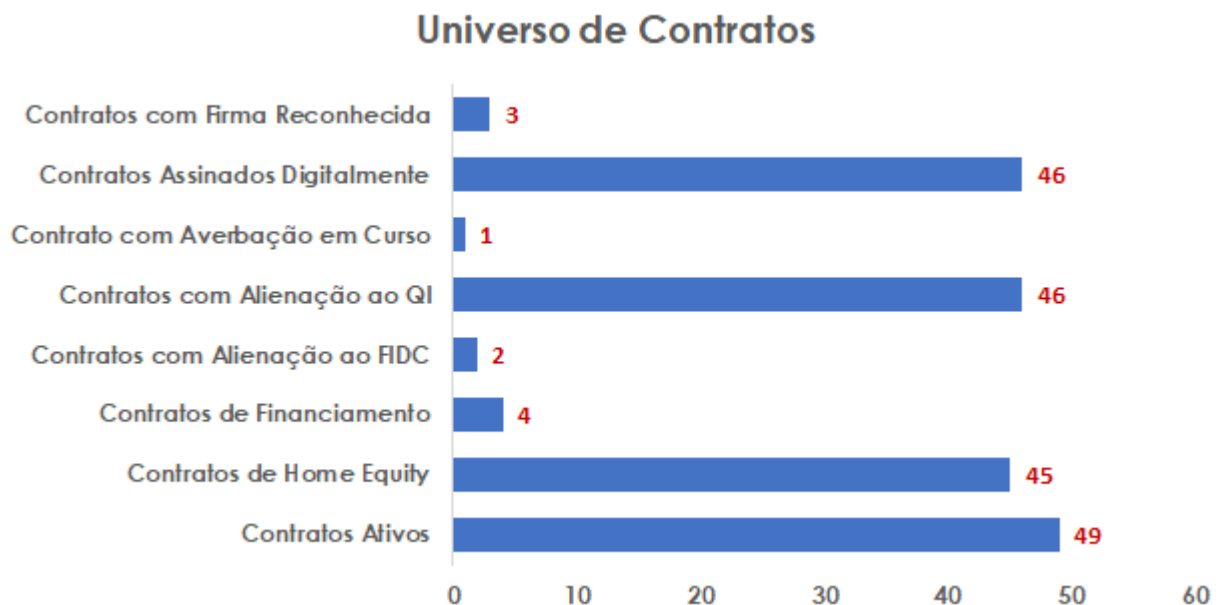
Consta cláusula mandato, pela qual o Comprador nomeia o Credor seu bastante procurador para exercer todos os poderes e praticar todos os atos referentes ao instrumento, respeitada a unidade adquirida.

Dra. Renata Garcia Vizza

OAB/SP 147.590

Foram apresentados e analisados 49 Contratos e após análise obtivemos os seguintes resultados:

- 1) 49 Contratos Ativos
- 2) 45 Contratos de Home Equity
- 3) 04 Contratos de Financiamento
- 4) 02 Contratos com Alienação ao FIDC
- 5) 46 Contratos com Alienação ao QI
- 6) 01 Contrato com Averbação em Curso
- 7) 46 Contratos Assinados Digitalmente
- 8) 03 Contratos Com Firmas Reconhecidas



Recebemos 49 Contratos que foram submetidos à Auditoria Financeira, que compreendeu:

- a) Cálculo da evolução dos saldos devedores devidos pelos adquirentes e aplicação dos índices de atualização monetária.
- b) Comparativo do saldo devedor apurado por esta auditoria e o apresentado pela Blue Asset.
- c) Comparativo do valor da prestação atual apurado e o apresentado pela Blue Asset.
- d) Avaliação do histórico de pagamentos dos clientes que permite identificarmos a pontualidade nos pagamentos.
- e) Apuração da inadimplência na data base.
- f) Demonstração do LTV e Duration dos recebíveis imobiliários.

5

Índice e Forma de Correção Monetária

O saldo devedor e as parcelas serão atualizados nas datas previstas para vencimento do encargo mensal, mediante a aplicação do índice convencionado no contrato, ou seja, IPCA, tomando-se como índice base o do segundo mês anterior ao da assinatura do contrato.

6

Encargos Moratórios

Para os casos de inadimplência, há a previsão de atualização monetária de acordo com os critérios previstos no contrato e calculados *pro rata die*; juros compensatórios na mesma taxa prevista no contrato e calculados *pro rata die*; juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia; multa moratória de 2% (dois por cento); despesas com cobrança administrativa e intimação do DEVEDOR; e honorários advocatícios extrajudiciais no importe de 10% (dez por cento).

7

Análise da Inadimplência

Através dos históricos de pagamentos e inadimplência apresentados pelo cedente com data base de maio/2023, constatamos as ocorrências abaixo.

Parcelas Vencidas e Não Pagas	Valor	Percentual
De 31 a 60 dias	R\$ 0,00	0,00%
De 61 a 90 dias	R\$ 0,00	0,00%
De 91 a 120 dias	R\$ 0,00	0,00%
De 121 a 150 dias	R\$ 0,00	0,00%
De 151 a 180 dias	R\$ 0,00	0,00%
Acima de 180 dias	R\$ 0,00	0,00%
Total	R\$ 0,00	0,00%

8

Contratos com Evidência de Adimplência e Inadimplência

Contratos com evidências de adimplência e inadimplência. O quadro tem como período avaliado todos os vencimentos até maio/2023.

Critério de Adimplência	Contratos	Percentual
Em Dia	49	100,00%
Em Atraso	0	0,00%
Total de Contratos	49	100,00%

9

Contratos com Evidência de Pagamentos com Atraso

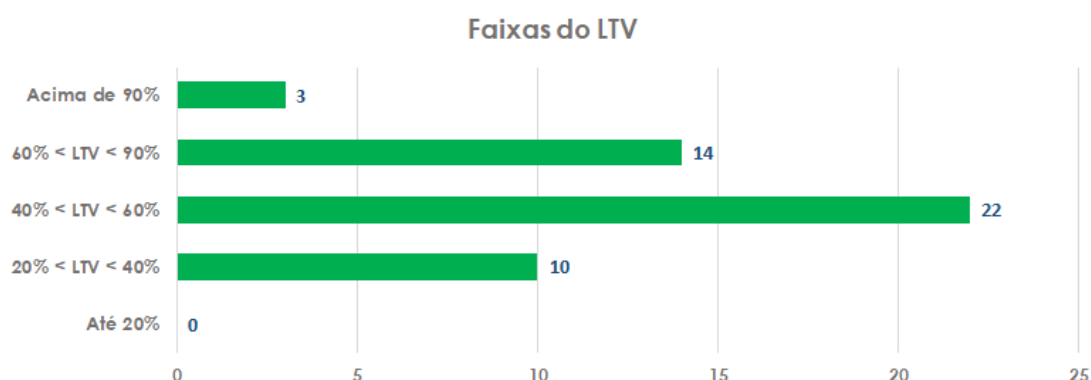
Para avaliação dos históricos de pagamentos com atraso foram utilizados os seguintes critérios:

Faixa de Atraso	Valores	Quantidade
Atraso > 30 dias (últimos 12 meses)	R\$ 0,00	0
Atraso > 60 dias (últimos 12 meses)	R\$ 0,00	0
Atraso > 90 dias (últimos 12 meses)	R\$ 0,00	0

10

Loan-To-Value - LTV

Avaliamos o LTV considerando o saldo devedor apurado nesta auditoria com data base maio/2023 e o valor de avaliação de venda forçada dos imóveis alienados.



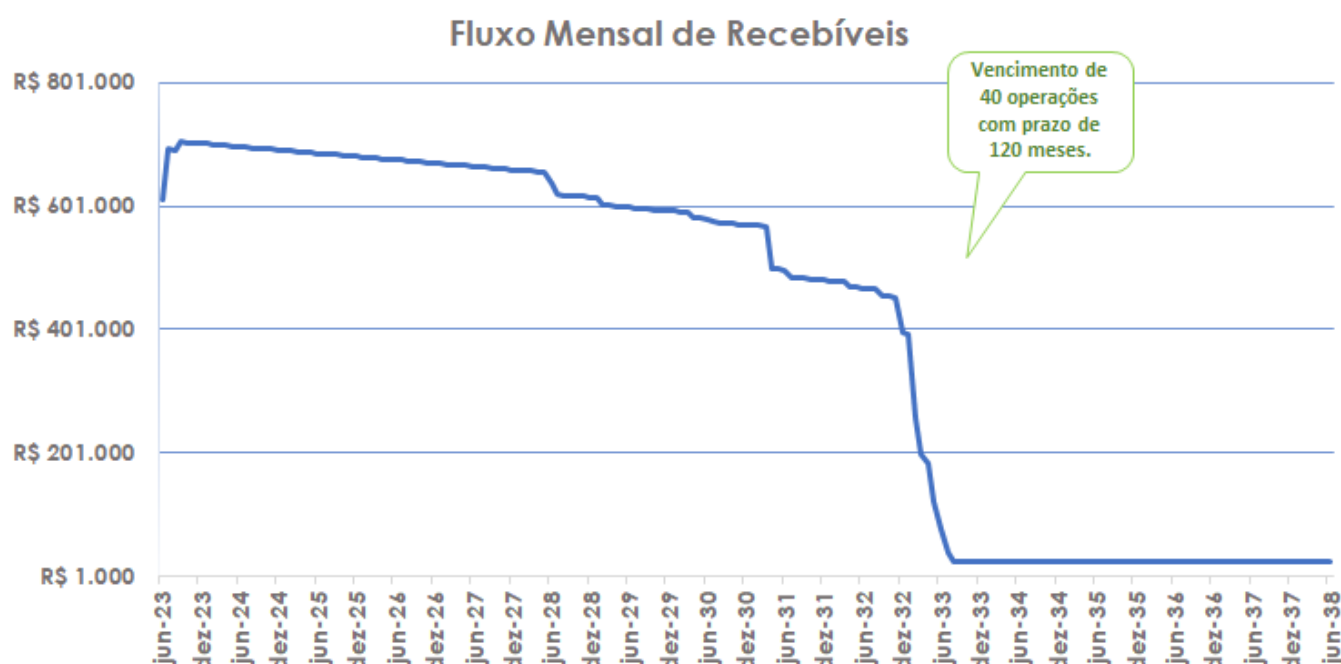
Faixa de LTV	Saldo Devedor - VP	Quantidade
LTV<=20%	R\$ 0,00	0
20% < LTV <= 40%	R\$ 11.970.449,41	10
40% < LTV <= 60%	R\$ 11.151.173,09	22
60% < LTV <= 90%	R\$ 12.158.414,70	14
LTV Acima de 90%	R\$ 2.450.256,39	3
Total Geral	R\$ 37.730.293,59	49

11	Duration da Carteira
----	----------------------

O quadro abaixo apresenta a concentração de recursos previstos para curva futura.

- (a) Expectativa Futura Ano: Esta perspectiva considera o percentual fracionado por períodos (anuais) de concentração do saldo futuro pelo total previsto de valor face.
- (b) Recebíveis Futuros: Fluxo que caracteriza a curva de vencimentos futuros pelo valor face.

Duration - Ano					
Ano	Fluxo futuro - R\$	%	Ano	Fluxo futuro - R\$	%
2.023	R\$4.811.720,70	6,53%	2.031	R\$6.099.050,58	8,28%
2.024	R\$8.360.312,90	11,35%	2.032	R\$5.531.802,41	7,51%
2.025	R\$8.232.707,40	11,18%	2.033	R\$1.400.179,50	1,90%
2.026	R\$8.105.101,91	11,00%	2.034	R\$301.801,70	0,41%
2.027	R\$7.977.496,41	10,83%	2.035	R\$301.801,70	0,41%
2.028	R\$7.628.526,47	10,36%	2.036	R\$301.801,70	0,41%
2.029	R\$7.191.442,34	9,76%	2.037	R\$301.801,70	0,41%
2.030	R\$6.956.123,78	9,44%	2.038	R\$150.900,85	0,20%



12

Divergências na Apuração do Saldo Devedor

Valor Face

R\$ 73.652.572,04	R\$ 71.599.180,07	R\$ 2.053.391,97
Valor Apurado Auditoria Fluxo Futuro + Vencidos (A)	Valor Apresentado Cedente Fluxo Futuro + Vencidos (B)	Diferença (A-B)

Valor Presente

R\$ 37.730.293,59	R\$ 37.156.203,00	R\$ 574.090,59
Valor Presente Auditoria (C)	Valor Presente Cedente (D)	Diferença (C-D)

A maior parte das diferenças apontadas é reflexo da metodologia de cálculo da primeira parcela, uma vez que a Blue Asset começa a corrigir somente a partir da data de liquidação da operação e a auditoria efetuou o cálculo a partir da data grafada nos contratos.

Por fim, consta na Planilha Financeira, aba “Auditoria Financeira” disponibilizada por meio eletrônico (Anexo I), o saldo devedor calculado por esta auditoria.

Quantidade de Contratos	49	Percentual
Valor Presente Apurado	R\$ 37.730.293,59	100,00%
Inadimplência	R\$ 0,00	0,00%
Valor Total	R\$ 37.730.293,59	100,00%

Este relatório tem como objetivo indicar os principais pontos de atenção relacionados aos aspectos analisados na auditoria financeira, tendo sido elaborado de acordo com as informações e documentos disponibilizados pelo cedente na data base maio/2023, razão pela qual poderá ser modificado para adequar-se ao recebimento de informações e/ou documentação complementar.

Faz parte integrante do presente relatório a planilha de Análise Jurídica e Financeira, encaminhada por meio eletrônico, denominada Anexo I.

ANEXO IX – TABELA DE DESPESAS DA OFERTA

Custos Estimados CRI - 160 - 1 série				
Valor da Operação		41.700.000		
Up front	Variável	Valor liquido	Alíquota	Valor Bruto
Assessor Legal		80.000,00		80.000,00
Agente Fiduciário (OT)		17.000,00	16,33%	20.317,92
Implantação Agente Fiduciário (OT)		8.000,00	16,33%	9.561,37
Agente Registrador do Lastro - CCI	R\$ 900,00 por contrato	41.400,00	16,33%	49.480,10
Registro Anbima	0,00421%	1.754,32	0,00%	1.754,32
B3/ CETIP - Registro Ativo CRI (Valor mínimo R\$ 5.000)	0,02900%	12.093,00	0,00%	12.093,00
Registro cartório		18.545,60	0,00%	18.545,60
Emissão Travessia		80.000,00	17,33%	96.770,29
Implantação Escriturador (Itaú)		600,00	0,00%	600,00
Implantação Agente Liquidante (Itaú)		600,00	0,00%	600,00
Servicer (implantação)	R\$ 100,00 por contrato	4.900,00	16,33%	5.856,34
Custo de Encerramento de Oferta	0,03000%	12.510,00	0,00%	12.510,00
Diagramação do prospecto		10.000,00	16,33%	11.951,72
Auditoria Financeira		4.015,00	16,33%	4.798,61
	Total	291.417,92		324.839,27

Custos Anuais				
Agente Fiduciário		17.000,00	9,65%	18.815,72
Auditoria Patrimônio Separado		5.000,00	0,00%	5.000,00
	Total	22.000,00		23.815,72
Custos Mensais				
Gestão Travessia		6.000,00	16,33%	7.171,03
B3/ CETIP - Custódia	0,000800%	333,60	0,00%	333,60
Digitador	Por evento de pagamento	500,00	16,33%	597,59
Escriturador (Itaú)	Por série	600,00	0,00%	600,00
Agente Liquidante (Itaú)	Por série	600,00	0,00%	600,00
Contabilidade Patrimônio Separado		500,00	0,00%	500,00
Cobrança Ativa e Monitoramento dos Contratos Financeiros	R\$ 29,90 por contrato	4.000,00	16,33%	4.780,69
	Total	12.533,60		14.582,90



ANEXO X – MODELO DE RELATÓRIO GERENCIAL MENSAL



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 6ETEQ-YXKNE-U7ED7-3FEML

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

Cesar Augusto Soares (CPF 949.192.837-68)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/6ETEQ-YXKNE-U7ED7-3FEML>

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>

Relatório Executivo



Data de Análise:
Data do Relatório Mensal:

Dados Gerais CRI	28ª Emissão 1ª série	28ª Emissão 2ª série	28ª Emissão 3ª série
Data de Emissão do CRI			
Vencimento do CRI			
Código IF CETIP			
Índice de atualização monetária			
Juros remuneratórios			
PU Emissão CRI (R\$)			
Quantidade de CRI Emitido			
Valor Emissão CRI (R\$)			
Quantidade de CRI Integralizado			
PU Atualizado CRI na data do Relatório Mensal (R\$)			
Saldo Atualizado CRI na data do Relatório Mensal (R\$)			
Periodicidade			
Conta Centralizadora:			

Informações da Carteira
Recebido mês Carteira
Recebimento antecipado
Recebimento regular
Recebimento em atraso
Inadimplência no mês
Inadimplência acumulada
Fluxo esperado da Carteira (mês)
Saldo Adimplente da Carteira
Saldo Devedor Inadimplência superior a 90 dias
Saldo Devedor Total da Carteira
% Recebimento Regular
LTV Médio
Fundo de Despesas
Fundo de Liquidez
Despesas do Patrimônio Separado
Saldo Conta Centralizadora

Demonstrativo Financeiro Mensal CRI	28ª Emissão 1ª série		28ª Emissão 2ª série		28ª Emissão 3ª série	
	Último pagamento	Próximo Pagamento	Último pagamento	Próximo Pagamento	Último pagamento	Próximo Pagamento
	Total	Total	Total	Total	Total	Total
Data						
Juros remuneratórios						
Amortização (%)						
Amortização (R\$)						
Amortização extraordinária						
Atualização						
Total Pagamento do CRI						

Relatório Analítico



Data de Análise:
Data do Relatório Mensal:

1. Recebimentos mensais da Carteira

Recebimento Regular (em dia)¹

	Nº de Boletos	Soma das Parcelas	Percentual
Até 5			100%

Antecipação (em dias)²

	Nº de Boletos	Soma das Parcelas	Percentual
Até 15			
Entre 15 e 30			
Entre 30 e 60			
Entre 60 e 90			
Entre 90 e 120			
Entre 120 e 150			
Entre 150 e 180			
Superior a 180			
Total em antecipação			

Recebimento em Atraso (em dias)³

	Nº de Boletos	Soma das Parcelas	Percentual
Até 15			
Entre 15 e 30			
Entre 30 e 60			
Entre 60 e 90			
Entre 90 e 120			
Entre 120 e 150			
Entre 150 e 180			
Superior a 180			
Total recebido em Atraso			

Total Recebido (1+2+3):	R\$	-	
-------------------------	-----	---	--

RESUMO ANALÍTICO DOS RECEBIMENTOS DO MÊS

0%

Antecipação Recebimentos em Atraso Recebimentos em dia

2. Saldo devedor (trazido a valor presente pela taxa da Cessão)

	Nº de Créditos	Saldo devedor	Percentual
Em Dia			
Até 15			
Entre 15 e 30			
Entre 30 e 60			
Entre 60 e 90			
Entre 90 e 120			
Entre 120 e 150			
Entre 150 e 180			
Superior a 180			
Saldo devedor total:			

Percentual

0%

Em Dia
Até 15
Entre 15 e 30
Entre 30 e 60
Entre 60 e 90
Entre 90 e 120
Entre 120 e 150
Entre 150 e 180

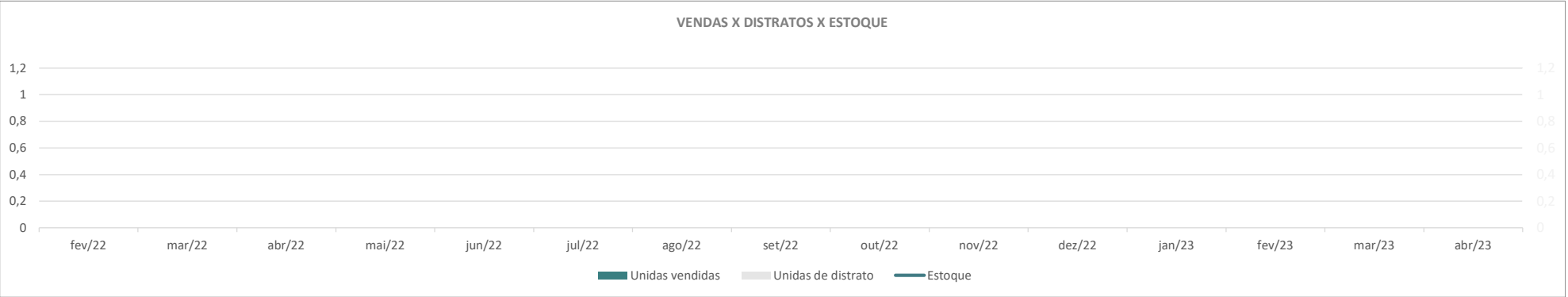
3. Inadimplência da Carteira (em dias)

	Nº de Parcelas	Soma das Parcelas	Percentual
Até 15			
Entre 15 e 30			
Entre 30 e 60			
Entre 60 e 90			
Entre 90 e 120			
Entre 120 e 150			
Entre 150 e 180			
Superior a 180			
Total em Atraso :			

Percentual

0%

Até 15
Entre 15 e 30
Entre 30 e 60
Entre 60 e 90
Entre 90 e 120
Entre 120 e 150
Entre 150 e 180
Superior a 180



Venda de Unidades por mês

	Unidas vendidas	Valor vendido	Unidas de distrato	Valor de distrato	Estoque	Valor do estoque
nov/21						
dez/21						
jan/22						
fev/22						
mar/22						
abr/22						
mai/22						
jun/22						
jul/22						
ago/22						
set/22						
out/22						
nov/22						
dez/22						
jan/23						
fev/23						
mar/23						
abr/23						
Total						