

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 37ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA**



LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ/ME nº 19.851.496/0001-35

16 de novembro de 2020

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Cândido de Abreu, 776, Conjuntos 401, 402 e 403, Centro Cívico, CEP 80530-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.851.496/0001-35, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente como “Emissora” e

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente “Agente Fiduciário”;

FIRMAM o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*” (“Termo de Securitização” ou “Termo”), para vincular os Créditos Imobiliários 2ª Tranche aos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI da 37ª Série da 1ª Emissão da Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514/97, a Instrução CVM nº 414, a Instrução CVM nº 476 e as cláusulas abaixo redigidas.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS DEFINIÇÕES

1.1. Os termos, sem prejuízo daqueles que forem estabelecidos no corpo do presente Termo de Securitização e os instrumentos abaixo listados, terão, no singular ou no plural, os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com letra inicial maiúscula no corpo deste instrumento e descrevem os termos e demais condições da presente emissão:

“Administradora de Créditos” ou “Servicer”: **ETHOS SERVICER LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Cândido de Abreu, 776, Conjuntos 401, 402 e 403, Centro Cívico, CEP 80530-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.782.263/0001-00;

“Adquirentes”: Os compradores dos Imóveis e devedores dos Contratos de Compra e Venda, podendo ser pessoas naturais e/ou jurídicas;

“Agente Fiduciário”: Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, qualificada no preâmbulo;

“Alienação Fiduciária de Imóveis”: “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis*”, celebrado em 20 de setembro de 2019 e aditado nesta data, entre a Emissora e a Cedente, por

meio do qual a Cedente aliena fiduciariamente à Emissora os Imóveis Alienados Fiduciariamente, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;

“Alienação Fiduciária de Quotas”: *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas”*, celebrado em 20 de setembro de 2019, e aditado nesta data, entre a Emissora, a Cedente e os Quotistas, por meio do qual os Quotistas alienarão fiduciariamente à Emissora a totalidade das Quotas Alienadas da Cedente, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;

“Alienações Fiduciárias”: A Alienação Fiduciária de Imóveis e a Alienação Fiduciária de Quotas quando referidas em conjunto;

“Anexos”: Quando em conjunto “Anexo I”, “Anexo II”, “Anexo III”, “Anexo IV”, “Anexo V” e “Anexo VI”, respectivamente, **(i)** Lista de CCIs, **(ii)** Declaração da Instituição Custodiante, **(iii)** Declaração da Emissora, **(iv)** Declaração do Agente Fiduciário, **(v)** Curva de amortização dos CRI e **(vi)** Cronograma Físico Financeiro;

“Assembleia Geral”: A assembleia geral de Titulares dos CRI, convocada e instalada na forma da Cláusula 14 abaixo;

“Banco Liquidante”: **BANCO BRADESCO S.A.**, instituição financeira inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no Núcleo Administrativo denominado "Cidade de Deus", s/nº, Vila Yara, contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, executados por meio do sistema da B3, conforme o caso, nos termos aqui previstos;

“Beneficiários”: O Patrimônio Separado dos CRI 2ª Tranche e o Patrimônio Separado dos CRI 1ª Tranche, quando referidos em conjunto e em relação ao Compartilhamento de Garantia;

“Boletins de Subscrição”: Os boletins de subscrição por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão sua adesão aos termos e condições deste Termo;

“B3”: Significa a **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTMV**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7ª andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de registro e de liquidação financeira de ativos financeiros autorizado a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM;

“CCI”: CCI 1ª Tranche e CCI 2ª Tranche, quando em conjunto;

“CCI 1ª Tranche”: As Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real, emitidas pela Cedente sob forma escritural, nos termos da Escritura de Emissão de CCI 1ª Tranche, para

representar a totalidade dos Créditos Imobiliários 1ª Tranche decorrentes dos Contratos de Compra e Venda;

“CCI 2ª Tranche”: As Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real, emitidas pela Cedente sob forma escritural, nos termos da Escritura de Emissão de CCI 2ª Tranche, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários 2ª Tranche decorrentes dos Contratos de Compra e Venda;

“Cedente”: **TECNOBENS CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Araçatuba, Estado de São Paulo, na Rua Jose Lourenço, 650, Concórdia II, CEP 16.013-340, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.384.637/0001-82;

“Cessão Fiduciária”: *“Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária em Garantia sob Condição Suspensiva”*, celebrado em 20 de setembro de 2019, e aditado nesta data, entre a Emissora e a Cedente, por meio do qual a Cedente cede fiduciariamente à Emissora os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;

“Compartilhamento de Garantia”: O compartilhamento da Alienação Fiduciária de Quotas, da Alienação Fiduciária de Imóveis, da Cessão Fiduciária, do Fundo de Reserva, do Fundo de Obras e do Fundo de Despesas, conforme regulado no Contrato de Compartilhamento de Garantia;

“Condições Precedentes”: Condições previstas na Cláusula 2.3. do Contrato de Cessão, que devem ser previamente atendidas para que a Cedente faça jus ao Valor da Cessão pela Emissora;

“Conta Centralizadora”: A conta corrente 2526-7, mantida junto a agência 6349 do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Emissora, na qual os Créditos Imobiliários e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Cedente serão recebidos para pagamento dos CRI e das Despesas do Patrimônio Separado, compartilhada com a 29ª e 30ª Séries da 1ª Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora;

“Conta do Fundo de Despesas”: A conta corrente 2527-5, mantida junto a agência 6349 do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Emissora, na qual serão depositados recursos para arcar com as despesas ordinárias da Cedente, conforme descritas no Anexo II do Contrato de Cessão, compartilhada com a 29ª e 30ª Séries da 1ª Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora;

“Conta do Fundo de Reserva”: A conta corrente 2528-3, mantida junto a agência 6349 do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Emissora, na qual serão depositados recursos para arcar com as obrigações mencionadas (i) a (iv) da cláusula 10.1 abaixo, na hipótese de insuficiência de recursos originados do pagamento dos Créditos Imobiliários, compartilhada com a 29ª e 30ª Séries da 1ª Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora;

“Conta de Pagamento de Obras”: A conta corrente 2530-5, mantida junto a agência 6349 do

Banco Bradesco S.A., de titularidade da Emissora, na qual serão depositados recursos para arcar com as despesas e gastos incorridos nas obras oriundas dos Empreendimentos em Construção;

“Contas da Operação”: Em conjunto, Conta Centralizadora, Conta do Fundo de Despesas, Conta do Fundo de Reserva e a Conta de Pagamento de Obras;

“Contrato de Cessão 1ª Tranche”: *“Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”*, celebrado em 20 de setembro de 2020, e aditado nesta data, entre a Emissora, a Cedente e os Fiadores, por meio do qual a Cedente cedeu e transferiu à Emissora as CClIs 1ª Tranche e os Créditos Imobiliários 1ª Tranche por elas representados;

“Contrato de Cessão 2ª Tranche” ou “Contrato de Cessão”: *“Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”*, celebrado nesta data entre a Emissora, a Cedente e os Fiadores, por meio do qual a Cedente cedeu e transferiu à Emissora as CClIs 2ª Tranche e os Créditos Imobiliários 2ª Tranche por ela representados;

“Contrato de Compartilhamento de Garantia”: Instrumento Particular de Compartilhamento de Garantia firmado nesta data, entre a Emissora e a Cedente, por meio do qual foi regulado o compartilhamento da Alienação Fiduciária de Quotas, da Alienação Fiduciária de Imóveis, da Cessão Fiduciária, do Fundo de Reserva, do Fundo de Obras e do Fundo de Despesas, entre os Beneficiários;

“Contratos de Compra e Venda”: Em conjunto, os *“Contratos Particulares de Compromisso de Compra e Venda”* dos Imóveis de cada um dos Empreendimentos celebrados com os Adquirentes, cujo os Créditos Imobiliários 1ª Tranche e os Créditos Imobiliários 2ª Tranche foram cedidos à Emissora, nos termos, respectivamente, do Contrato de Cessão 1ª Tranche e do Contrato de Cessão 2ª Tranche;

“Contratos de Garantia”: Em conjunto: **(i)** a Cessão Fiduciária; **(ii)** a Alienação Fiduciária de Quotas e **(iii)** a Alienação Fiduciária de Imóveis;

“Créditos Imobiliários 1ª Tranche”: Os direitos creditórios devidos pelos Adquirentes dos Contratos de Compra e Venda que se obrigaram a pagar à Cedente os respectivos valores de principal, bem como a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, juros, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, em especial a integralidade da indenização por rescisão contratual devida pelos Adquirentes, seguros, taxa de administração de créditos, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos respectivos Contratos de Compra e Venda, e que foram cedidos pela Cedente à Emissora, nos termos do Contrato de Cessão 1ª Tranche;

“Créditos Imobiliários 2ª Tranche” ou “Créditos Imobiliários”: Os direitos creditórios devidos pelos Adquirentes dos Contratos de Compra e Venda que se obrigaram a pagar à Cedente os respectivos valores de principal, bem como a totalidade dos acessórios, tais como atualização monetária, juros, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, em especial a

integralidade da indenização por rescisão contratual devida pelos Adquirentes, seguros, taxa de administração de créditos, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos respectivos Contratos de Compra e Venda, e que foram cedidos pela Cedente à Emissora, nos termos do Contrato de Cessão 2ª Tranche;

“CRI 1ª Tranche”: Os certificados de recebíveis imobiliários da 29ª e 30ª Séries da 1ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários 1ª Tranche, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/97;

“CRI 2ª Tranche” ou “CRI”: Os certificados de recebíveis imobiliários da 37ª Série da 1ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/97;

“CRI em Circulação”: Para fins de quórum, todo(s) o(s) CRI em circulação no mercado, excluídos os CRI que por ventura estejam em posse da Cedente e/ou da Emissora, assim como os CRI que tenham como titular qualquer pessoa natural ou jurídica, bem como fundo de investimento que: (i) controle a Cedente e/ou da Emissora; (ii) seja controlada pela Cedente e/ou pela Emissora; (iii) esteja sob o mesmo controle que a Cedente e/ou pela Emissora; (iv) seja coligada com a Cedente; (v) detenha os CRI por conta da Cedente e/ou da Emissora ou de qualquer forma represente a Cedente e/ou a Emissora;

“CVM”: Comissão de Valores Mobiliários;

“Cronograma Físico-Financeiro”: Cronograma físico-financeiro de obras a serem executadas para a conclusão dos Empreendimentos em Construção, conforme descrito no Anexo VI, cujo acompanhamento será realizado pelo Medidor de Obras;

“Custo de Administração”: A remuneração mensal de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), acrescida dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com *gross up*), corrigido anualmente pelo IPCA/IBGE, a ser paga pelo Patrimônio Separado, nos mesmos dias dos eventos dos CRI, que a Emissora faz jus em razão da administração do Patrimônio Separado;

“Data de Aniversário”: Considera-se data de aniversário o dia 20 (vinte) de cada mês, sendo a primeira Data de Aniversário o dia 20 de novembro de 2020;

“Data de Emissão”: A data de emissão dos CRI objeto da presente Emissão, correspondente, para todos os efeitos legais, a 16 de novembro de 2020;

“Data de Vencimento Final”: 20 de novembro de 2023;

“Dia Útil”: Segunda a sexta-feira, exceto feriados declarados nacionais, para os pagamentos que forem realizados através da B3, ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro na sede da Emissora, sem prejuízo do conceito

de “dia útil” utilizado pela B3;

“Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente”: A totalidade dos direitos e dos créditos futuros, decorrentes da celebração dos compromissos de compra e venda das unidades autônomas dos Empreendimentos que ainda não tenham sido vendidas à época da celebração do primeiro aditamento ao Contrato de Cessão, celebrado na presente data, ou seja, imóveis em estoque, incluindo os direitos e créditos futuros decorrentes da nova venda de unidades autônomas dos Empreendimentos recuperadas de Adquirentes inadimplentes ou objeto de distrato;

“Documentos de Garantia”: Em conjunto, o “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas*”, o “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis*” e a Cessão Fiduciária;

“Documentos da Operação 1ª Tranche”: Em conjunto, o Contrato de Cessão 1ª Tranche; a Escritura de Emissão de CCI 1ª Tranche; os Contratos de Garantia; Termo de Securitização 1ª Tranche; o Contrato de Distribuição; os Boletins de Subscrição; e o Contrato de Compartilhamento de Garantia, bem como todos os seus aditamentos e demais documentos relacionados à Emissão, quando mencionados em conjunto;

“Documentos da Operação 2ª Tranche” ou “Documentos da Operação”: Em conjunto, o Contrato de Cessão 2ª Tranche; a Escritura de Emissão de CCI 2ª Tranche; os Contratos de Garantia; o Termo de Securitização 2ª Tranche; os Boletins de Subscrição; e o Contrato de Compartilhamento de Garantia, bem como todos os seus aditamentos e demais documentos relacionados à Emissão, quando mencionados em conjunto;

“Emissão”: A 37ª Série, da 1ª Emissão de CRI da Emissora, que será realizada nos termos da Instrução CVM nº 414 e da Instrução CVM nº 476;

“Empreendimentos”: Em conjunto, o Empreendimento The Park, o Empreendimento The Village, o Empreendimento The River e os Empreendimentos em Construção;

“Empreendimentos em Construção”: Em conjunto, o Empreendimento The Duo; o Empreendimento The Garden; o Empreendimento The Gift; o Empreendimento The Tower; o Empreendimento The Wall I – Concórdia 4 e o Empreendimento The Wall II – Concórdia 4;

“Empreendimento The Duo”: Empreendimento imobiliário denominado “The Duo”, desenvolvido pela Cedente sob a forma de condomínio, nos termos da Lei nº 4.591/64, registrado na matrícula nº 5.936, nº 17.598, nº 17.599 e nº 17.602, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guararapes, Estado de São Paulo;

“Empreendimento The Garden”: Empreendimento imobiliário denominado “The Garden”, desenvolvido pela Cedente sob a forma de condomínio, nos termos da Lei nº 4.591/64, registrado na matrícula nº 101.676 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo;

“Empreendimento The Gift”: Empreendimento imobiliário denominado “The Gift”, desenvolvido pela Cedente sob a forma de condomínio, nos termos da Lei nº 4.591/64, registrado na matrícula nº 96.875 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo;

“Empreendimento The Park”: Empreendimento imobiliário denominado “The Park”, desenvolvido pela Cedente, sob a forma de condomínio, nos termos da Lei nº 4.591/64, registrado na matrícula nº 53.961 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo;

“Empreendimento The River”: Empreendimento imobiliário denominado “The River”, desenvolvido pela Cedente sob a forma de condomínio, nos termos da Lei nº 4.591/64, registrado na matrícula nº 27.698 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Pereira Barreto, Estado de São Paulo;

“Empreendimento The Tower”: Empreendimento imobiliário denominado “The Tower”, desenvolvido pela Cedente sob a forma de condomínio, nos termos da Lei nº 4.591/64, registrado na matrícula nº 89.760 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo;

“Empreendimento The Village”: Empreendimento imobiliário denominado “The Village”, desenvolvido pela Emissora, sob a forma de condomínio, nos termos da Lei nº 4.591/64, registrado na matrícula nº 53.960 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo;

“Empreendimento The Wall I – Concórdia 4”: Empreendimento imobiliário denominado “The Wall I – Concórdia 4”, desenvolvido pela Cedente sob a forma de condomínio, nos termos da Lei nº 4.591/64, registrado na matrícula nº 102.053 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo;

“Empreendimento The Wall II – Concórdia 4”: Empreendimento imobiliário denominado “The Wall II – Concórdia 4”, desenvolvido pela Cedente sob a forma de condomínio, nos termos da Lei nº 4.591/64, registrado na matrícula nº 102.054 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo;

“Escritura de Emissão de CCI 1ª Tranche”: O *“Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais sem Garantia Real sob a Forma Escritural”*, por meio do qual as CCI 1ª Tranche foram emitidas pela Cedente para representar os Créditos Imobiliários 1ª Tranche, estando o referido instrumento sob a custódia da Instituição Custodiante;

“Escritura de Emissão de CCI 2ª Tranche” ou “Escritura de Emissão de CCI”: O *“Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais sem Garantia Real sob a Forma Escritural”*, por meio do qual as CCI 2ª Tranche foram emitidas pela Cedente para

representar os Créditos Imobiliários 2ª Tranche, estando o referido instrumento sob a custódia da Instituição Custodiante;

“Fiança”: Significa a fiança prestada pelos Fiadores em favor da Emissora, com renúncia expressa ao benefício de ordem e a outros benefícios previstos na legislação em vigor, para garantir o cumprimento, na condição de fiador e principal pagador, de todas as Obrigações Garantidas da Cedente, conforme disposto no Contrato de Cessão;

“Fiadores”: **Rodrigo Piernas Andolfato**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, engenheiro civil, portador da Carteira de Identidade RG nº 23.007.091-7 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 191.444.018-84, residente e domiciliado na Cidade de Araçatuba, Estado de São Paulo, na Rua Gaspar de Lemos, 333, casa 22 – Condomínio Residencial The Village, Panorama, CEP 16.013-800 e **Rebeca de Lima Montoni**, brasileira, casada sob o regime de separação total de bens, corretora de imóveis, portadora da Carteira de Identidade RG nº 33.344.156-4 SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 224.410.758-29, residente e domiciliada na Cidade de Araçatuba, Estado de São Paulo, na Rua Gaspar de Lemos, 333, casa 17 – Condomínio Residencial The Village, Panorama, CEP 16.013-800;

“Fundo de Despesas”: O fundo mantido na Conta do Fundo de Despesas destinado ao pagamento das despesas listadas no Anexo II ao Contrato de Cessão 1ª Tranche e no Anexo II ao Contrato de Cessão 2ª Tranche.

“Fundo de Obras”: O fundo mantido na Conta de Pagamento de Obras, destinado ao desenvolvimento das obras dos Empreendimentos em Construção conforme Cronograma Físico-Financeiro descrito no Anexo VI, nos termos da Cláusula 8.4 deste Termo;

“Fundo de Reserva”: Conforme definido no item 8.3 deste Termo;

“Garantias”: Em conjunto, (i) a Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Cessão Fiduciária; (iv) o Fundo de Reserva, (v) o Fundo de Obras; (vi) a Fiança; (vii) o Fundo de Despesas; (viii) os Seguros; (ix) o Regime Fiduciário; (x) e a Retrocessão e outras garantias que, eventualmente, venham a ser constituídas no âmbito desta Emissão, que deverão ser objeto de aditamento para constar expressamente a respectiva constituição;

“Garantias Compartilhadas”: em conjunto, a Alienação Fiduciária dos Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária, o Fundo de Reserva, o Fundo de Obras e o Fundo de Despesas, que serão compartilhados no intuito de garantir as Obrigações Garantidas, compartilhamento este que será regulado pelo Contrato de Compartilhamento de Garantia;

“IPCA/IBGE”: Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

“IGP-M/FGV”: Índice Geral de Preços - Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio

Vargas;

“Imóveis”: Em conjunto, cada uma das unidades autônomas integrantes dos Empreendimentos, objeto dos Contratos de Compra e Venda, inerentes à presente Emissão, os quais encontram-se descritos na Escritura de Emissão de CCI;

“Imóveis Alienados Fiduciariamente”: “Imóveis Alienados Fiduciariamente”: Em conjunto, 100% dos apartamentos/conjuntos e torres descritos no Anexo I à Alienação Fiduciária de Imóveis;

“Instituição Custodiante”: Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, qualificada no preâmbulo, acima qualificada;

“Instrução CVM nº 583”: A Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário;

“Instrução CVM nº 555”: A Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento;

“Instrução CVM nº 414”: A Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre o registro de companhia aberta para companhias securitizadoras de créditos imobiliários e de oferta pública de distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI;

“Instrução CVM nº 476”: A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, que dispõe sobre as ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos e a negociação desses valores mobiliários nos mercados regulamentados;

“Instrução CVM nº 539”: A Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, que dispõe sobre o dever de suitability e contém as definições de investidor qualificado e do investidor profissional;

“Investidor(es)” ou “Titular(es) dos CRI”: Os subscritores ou adquirentes dos CRI emitidos nos termos da presente Emissão;

“Juros Remuneratórios”: Tem o significado atribuído no item 5.2 deste Termo de Securitização;

“Lei nº 10.931/04”: A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe, *inter alia*, sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário e Cédula de Crédito Bancário;

“Lei das Sociedades por Ações”: A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações;

“Lei nº 4.591/64”: A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias;

“Lei nº 9.514/97”: A 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;

“Medidor de Obras”: Profissional(is) a ser(em) indicado(s) e contratado(s) exclusivamente pela Emissora, sem a necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI, com remuneração arcada pelos recursos do Patrimônio Separado 1ª Tranche e do Patrimônio Separado 2ª Tranche, proporcionalmente ao saldo devedor dos CRI 1ª Tranche e dos CRI 2ª Tranche, respectivamente, para, entre outras obrigações previstas neste Termo, o acompanhamento e medição das obras dos Empreendimentos em Construção, bem como a validação de orçamentos, pagamentos realizados diretamente aos fornecedores e reembolsos das respectivas despesas relacionadas aos Empreendimentos em Construção e aprovação do Relatório de Medição;

“Obrigações Garantidas”: O pagamento dos Créditos Imobiliários, das Despesas do Patrimônio Separado, e o cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Cedente por força do Contrato de Cessão, das Aliações Fiduciárias, da Cessão Fiduciária e nos demais Documentos da Operação e em suas posteriores alterações;

“Oferta Restrita”: A distribuição pública dos CRI, com esforços restritos de distribuição, a ser realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476, a qual está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º, da Instrução CVM nº 476;

“Ordem de Pagamentos”: Conforme definido na Cláusula 10.1 deste Termo;

“Patrimônio Separado 1ª Tranche”: Patrimônio constituído pelos Créditos Imobiliários 1ª Tranche, representados pela CCI 1ª Tranche, após a instituição do regime fiduciário, pelas Garantias e pelas Contas da Operação. O Patrimônio Separado 1ª Tranche não se confunde com o patrimônio comum da Emissora, e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI 1ª Tranche a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, obrigações fiscais e demais despesas a serem pagas pelo Patrimônio Separado 1ª Tranche, conforme especificado nos Documentos da Operação 1ª Tranche;

“Patrimônio Separado 2ª Tranche” ou “Patrimônio Separado”: Patrimônio constituído pelos Créditos Imobiliários 2ª Tranche, representados pela CCI 2ª Tranche, após a instituição do regime fiduciário, pelas Garantias e pelas Contas da Operação. O Patrimônio Separado 2ª Tranche não se confunde com o patrimônio comum da Emissora, e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI 2ª Tranche a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de

administração, obrigações fiscais e demais despesas a serem pagas pelo Patrimônio Separado 2ª Tranche, conforme especificado nos Documentos da Operação 2ª Tranche;

"Período de Arrecadação": O período compreendido entre o primeiro e o último Dia Útil de cada mês;

"Políticas de Concessão de Crédito": Tem o significado atribuído no Contrato de Cessão;

"Quotas Alienadas": A totalidade das quotas emitidas pela Cedente, correspondente, nesta data, a 53.467.000 (cinquenta e três milhões quatrocentos e sessenta e sete mil) quotas;

"Quotistas": Em conjunto, Rodrigo Piernas Andolfato e Rebeca de Lima Montoni, acima qualificados;

"Regime Fiduciário dos CRI 1ª Tranche": O regime fiduciário instituído no Termo de Securitização 1ª Tranche, na forma do artigo 9º e seguintes da Lei 9.514/97, sobre os Créditos Imobiliários 1ª Tranche representados pelas CCI 1ª Tranche, as Garantias, a Conta Centralizadora, a Conta do Fundo de Despesas, a Conta do Fundo de Reserva e a Conta de Pagamento de Obras que se sujeitarão às seguintes condições: (i) constituirão Patrimônio Separado 1ª Tranche, que não se confunde com o da Emissora; (ii) manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os títulos da série a que estejam afetados; (iii) destinar-se-ão exclusivamente à liquidação dos títulos a que estiverem afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais; (iv) estarão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora; (v) não serão passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e (vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados;

"Regime Fiduciário dos CRI 2ª Tranche" ou "Regime Fiduciário": O regime fiduciário instituído nesse Termo, na forma do artigo 9º e seguintes da Lei 9.514/97, sobre os Créditos Imobiliários 2ª Tranche representados pelas CCI 2ª Tranche, as Garantias, a Conta Centralizadora, a Conta do Fundo de Despesas, a Conta do Fundo de Reserva e a Conta de Pagamento de Obras que se sujeitarão às seguintes condições: (i) constituirão Patrimônio Separado 2ª Tranche, que não se confunde com o da Emissora; (ii) manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os títulos da série a que estejam afetados; (iii) destinar-se-ão exclusivamente à liquidação dos títulos a que estiverem afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais; (iv) estarão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora; (v) não serão passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e (vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados;

"Resolução CMN nº 2.517/98": Resolução nº 2.517, de 29 de junho de 1998, editada pelo Conselho Monetário Nacional;

“Seguros”: Em conjunto os seguros contra riscos de engenharia e responsabilidade civil, conforme disposto na Cláusula 8.9 abaixo.

“Tabela Vigente”: A curva de amortização dos CRI. Inicialmente a tabela vigente é a tabela constante do Anexo V deste Termo, que poderá ser alterada ao longo da operação para refletir eventuais alterações no fluxo de amortização dos CRI;

“Termo de Securitização 1ª Tranche”: O Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 29ª e 30ª Séries da 1ª Emissão da Emissora; e

“Termo de Securitização 2ª Tranche” ou “Termo”: O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários; e

“Valor da Cessão”: A importância devida à Cedente pela aquisição das CCI 2ª Tranche, representativas da totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula 2.1 do Contrato de Cessão.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. A Emissora, realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretroatável, a vinculação dos Créditos Imobiliários 2ª Tranche, representados pelas CCI 2ª Tranche, descritas no Anexo I ao presente Termo, aos CRI da 37ª Série da 1ª Emissão, conforme as características descritas na Cláusula 3 abaixo.

2.1.1. Os Créditos Imobiliários 2ª Tranche vinculados ao presente Termo encontram-se representados pelas CCI 2ª Tranche, integrais, sem garantia real, emitidas pela Cedente sob a forma escritural, na forma da Lei nº 10.931/04.

2.1.2. A Escritura de Emissão de CCI 2ª Tranche será custodiada pela Instituição Custodiante, nos termos do §4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

2.2. O Regime Fiduciário 2ª Tranche, instituído pela Emissora por meio deste Termo, será registrado na Instituição Custodiante das CCI 2ª Tranche, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04, através da declaração que constitui o Anexo II a este Termo.

2.3. A Emissora declara que foram vinculados, ao presente Termo, Créditos Imobiliários 2ª Tranche de sua titularidade, no valor nominal total, conforme presente no Anexo I, na data de emissão dos CRI 2ª Tranche.

2.4. Pela aquisição dos Créditos Imobiliários 2ª Tranche, é devido à Cedente o Valor da Cessão, na forma e condições do item 2.2 do Contrato de Cessão 2ª Tranche.

2.4.1. O Valor da Cessão será determinado pela integralização dos CRI 2ª Tranche e

realizado à medida em que os CRI 2ª Tranche forem integralizados, sujeito ao cumprimento das Condições Precedentes, sempre mediante a comprovação da evolução das obras dos Empreendimentos em Construção e observados os termos e condições estabelecidos no Contrato de Cessão 2ª Tranche.

2.5. Observadas as disposições do Contrato de Cessão 2ª Tranche, a administração e cobrança dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Emissora ou pelo Servicer por ela contratado.

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI

3.1. Com lastro nos Créditos Imobiliários 2ª Tranche, representados pelas CCI 2ª Tranche, serão emitidos os CRI 2ª Tranche que possuem as seguintes características:

37ª Série
1. Emissão 1ª;
2. Série 37ª;
3. Quantidade de CRI: 13.000.000 (treze milhões);
4. Valor Global da Série: R\$ 13.000.000,00 (treze milhões de reais);
5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1,00 (um real);
6. Prazo de Amortização: Conforme curva de amortização indicada no Anexo V, sendo o primeiro pagamento de amortização em 20 de junho de 2021 e o último em 20 de novembro de 2023;
7. Índice de Atualização Monetária: IPCA/IBGE;
8. Juros Remuneratórios: a taxa de juros aplicável aos CRI 2ª tranche será de 12,75% (doze inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias;
9. Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios:

mensal, sendo o primeiro pagamento de juros em 20 de junho de 2021 e o primeiro pagamento de amortização em 20 de junho de 2021;
10. Regime Fiduciário: Sim;
11. Ambiente de Registro, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3;
12. Data de Emissão: 16 de novembro de 2020;
13. Local de Emissão: Curitiba-PR;
14. Data de Vencimento Final: 20/11/2023;
15. Taxa de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo V deste Termo de Securitização; e
16. Garantias: Conforme Cláusula 8 abaixo.

3.2. Os CRI desta Emissão não possuirão classificação de risco.

3.3. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI 2ª Tranche serão utilizados exclusivamente pela Emissora para a composição do Fundo de Reserva, do Fundo de Obras e do Fundo de Despesas, conforme o disposto no Contrato de Cessão 2ª Tranche.

CLÁUSULA QUARTA - DA DISTRIBUIÇÃO E DO PREÇO DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

4.1. Os CRI serão depositados para distribuição primária e negociação secundária na B3, sendo a distribuição dos CRI realizada em regime de melhores esforços pela Emissora, conforme artigo 9º da Instrução CVM nº 414.

4.2. A Oferta Restrita é destinada apenas a investidores profissionais (“Investidores”), que atendam às características de investidor profissional, nos termos da Instrução CVM nº 539.

4.3. Nos termos do artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476, o início da Oferta Restrita deverá ser informado pela Emissora à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da primeira procura a potenciais Investidores, por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou

mediante protocolo físico, no caso de indisponibilidade de acesso à página da CVM na rede mundial de computadores.

4.3.1. A Oferta Restrita será registrada pela Emissora na Associação Brasileira de Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais ("ANBIMA"), apenas para fins de envio de informações para a base de dados da ANBIMA, nos termos do artigo 16 do "*Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*" vigente desde 3 de junho de 2019 ("Código ANBIMA"), no prazo máximo de 15 (quinze) dias contados da data do envio do comunicado de encerramento da Oferta Restrita à CVM.

4.4. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores, devendo os respectivos subscritores, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, as seguintes declarações:

- (i) Ciência de que a Oferta Restrita não foi registrada na CVM;
- (ii) Ciência de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476; e
- (iii) Declaração do Investidor, nos termos do Anexo 9-A da Instrução CVM nº 539.

4.5. A Oferta Restrita será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores ou no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contados da data de início da Oferta Restrita, o que ocorrer primeiro.

4.5.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476, o encerramento da Oferta Restrita deverá ser informado pela Emissora à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias, contado do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo 8 da Instrução CVM nº 476.

4.5.2. Caso a Oferta Restrita não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses contados da data de seu início, a Emissora deverá realizar a comunicação prevista no subitem 4.5.1 acima, com os dados disponíveis à época, complementando-o semestralmente até o seu encerramento.

4.5.3. Os CRI não colocados no âmbito da Oferta Restrita poderão ser cancelados pela Emissora, devendo ser objeto de aditamento ao presente Termo.

4.6. Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta Restrita, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada data de subscrição ou aquisição dos CRI pelos Investidores.

4.6.1. Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre investidores qualificados, nos termos do artigo 15 da Instrução CVM nº 476. No caso de negociação entre investidores não qualificados, os CRI só poderão ser negociados após a obtenção do registro de oferta pública perante a CVM nos termos do caput do artigo 21 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

4.7. Observado o item 4.6 acima, os CRI poderão ser negociados nos mercados de balcão organizado e não organizado, devendo a Emissora cumprir o disposto no artigo 17 da Instrução CVM nº 476.

4.8. Os CRI serão subscritos e integralizados na forma do subitem 4.8.1 abaixo. O preço de integralização de cada um dos CRI será correspondente ao valor nominal unitário acrescido da Atualização Monetária e Juros Remuneratórios a partir da data da primeira integralização da respectiva série ("Preço de Integralização"), ficando vedada a integralização com ágio ou deságio.

4.8.1. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, na data a ser informada pela Emissora no Boletim de Subscrição ("Data de Integralização"), pelo Preço de Integralização.

4.8.2. O Boletim de Subscrição também irá prever, observado o Prazo de Distribuição, as datas para integralização dos CRI.

4.9. A integralização dos CRI será realizada observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3.

4.10. Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome do respectivo Titular dos CRI, ou (ii) o extrato emitido pelo escriturador, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, considerando que a custódia eletrônica do CRI esteja na B3.

4.11. O Banco Liquidante será contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, executados por meio do sistema da B3, conforme o caso.

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

5.1. O cálculo do valor nominal unitário dos CRI com atualização monetária será realizado da seguinte forma:

$$VNa = VNe \times C$$

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

VNe = Valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário após a amortização ou incorporação de juros, se houver, o que ocorrer por último. Valor em reais calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$C = \left(\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dcp}{dct}} \right) \text{ ou } \left(1 + VA \right)^{\frac{dcp}{dct}}$$

NI_k = Valor do número índice do IPCA/IBGE, referente ao segundo mês imediatamente anterior ao mês da Data de Aniversário. Caso o índice ainda não tenha sido divulgado utilizar-se-á a VA. Por exemplo: para a primeira Data de Aniversário, qual seja, em 20 de novembro de 2020 será utilizado o número índice referente ao mês de setembro de 2020, que é divulgado em outubro de 2020;

NI_{k-1} = Valor do número índice do IPCA/IBGE, referente ao mês anterior ao mês "k".

VA = Caso o número índice NI_k ainda não esteja disponível, utilizar-se-á a variação do IPCA/IBGE referente ao período anterior. A variação será utilizada provisoriamente para fins de cálculo, sendo certo que os valores de pagamento não serão ajustados no momento da divulgação do número índice NI_k.

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Integralização ou a de aniversário imediatamente anterior e data de cálculo, sendo "dcp" um número inteiro.

dct = Número de dias corridos entre a data de aniversário imediatamente anterior e a próxima data de aniversário, sendo "dct" um número inteiro.

Considera-se data de aniversário o dia 20 de cada mês;

5.2. Cálculo dos Juros Remuneratórios dos CRI:

$$J_i = VNa \times (\text{Fator de Juros} - 1)$$

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

VNa = Conforme definido acima;

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

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

$i = 12,7500\%$ (doze inteiros, sete mil e quinhentos décimos milésimos por cento);

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Integralização dos CRI Seniores ou a de aniversário imediatamente anterior e data de cálculo, sendo “dcp” um número inteiro.

dct = Número de dias corridos existente entre a data de aniversário imediatamente anterior e a próxima data de aniversário, sendo dct um número inteiro.

5.3. Cálculo da amortização mensal:

$$AM_i = VNa \times TA$$

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

VNa = conforme definido acima;

TA = Taxa de Amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a Tabela Vigente.

5.4.1. A Tabela Vigente inicialmente será a constante do Anexo V deste Termo e poderá ser alterada pela Emissora em função das amortizações extraordinárias, independentemente da anuência dos investidores por meio de Assembleia Geral ou outro ato equivalente. Na hipótese de Amortização Extraordinária dos CRI, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário, sempre com cópia para a Cedente, um novo cronograma de amortização dos CRI, bem como atualizará o cadastro na B3, recalculando os percentuais de amortização das parcelas futuras, sendo tal fluxo considerado a Tabela Vigente.

5.5. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

5.6. Os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI devidas no mês em questão serão prorrogados pelo número de dias necessários para assegurar que, entre o recebimento e disponibilização dos recursos dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, sempre decorram 5 (cinco) dias corridos, com exceção da data de vencimento.

5.6.1. A prorrogação prevista no item 5.6 acima se justifica em virtude da necessidade de haver um intervalo de pelo menos 5 (cinco) dias corridos entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, por essa razão não haverá qualquer remuneração dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação ora mencionada.

CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRIS

6.1. A Emissora deverá, observada a Cláusula 6.2. abaixo e a ordem de pagamento prevista no item 10.1 abaixo, promover a amortização extraordinária dos CRI (“Amortização Extraordinária”).

6.1.1. A Amortização Extraordinária dos CRI será efetuada conforme a ordem prevista no item 10.1 abaixo e, sempre, proporcionalmente ao valor nominal unitário atualizado dos CRI, considerando a atualização e a remuneração à época da Amortização Extraordinária, permanecendo inalterado seu prazo de vigência.

6.1.2. Na hipótese de antecipação dos Créditos Imobiliários por parte dos Adquirentes, Recompra Voluntária, Retrocessão dos Créditos Imobiliários ou qualquer outra forma de antecipação dos Créditos Imobiliários, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes desses eventos para Amortização Extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, observada a Ordem de Pagamentos, na mesma data de pagamento dos CRI em relação aos valores arrecadados no Período de Arrecadação imediatamente anterior.

6.1.2.1. A Amortização Extraordinária e/ou o resgate dos CRI, em decorrência de antecipação por parte dos Adquirentes, ou qualquer outra forma de antecipação dos Créditos Imobiliários será realizada independente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI.

6.2. A Cedente poderá, a qualquer momento, notificar por escrito a Emissora informando que deseja realizar a recompra voluntária dos Créditos Imobiliários (“Recompra Voluntária”), a critério da Cedente: (i) o valor da Recompra Voluntária e (ii) a data em que se efetivará referida Recompra Voluntária, que sempre deverá ocorrer numa data de pagamento dos CRI e não poderá exceder 30 (trinta) dias corridos a contar da data de recebimento da notificação prevista na presente cláusula, desde que a Cedente pague a somatória do valor nominal unitário dos CRI atualizado, acrescido (a) da remuneração desde a última data de pagamento da remuneração até a data da efetiva Recompra Voluntária e (b) do prêmio incidente sobre o valor resgatado

correspondente a (w) 2,00% (dois por cento) sobre a somatória do saldo do valor nominal unitário dos CRI atualizado, caso o resgate ocorra no período entre a Data da Emissão e 20 de setembro de 2021; e (x) 1,00% (um por cento) da somatória do saldo do valor nominal unitário dos CRI atualizado, caso o resgate ocorra após 20 de setembro de 2021 (“Prêmio”).

6.2.1. Não obstante o disposto no item 6.2 acima, a Cedente poderá realizar a Recompra Voluntária, que sempre deverá ocorrer numa data de pagamento dos CRI e não poderá exceder 30 (trinta) dias corridos a contar da data de recebimento da notificação prevista na cláusula 6.2. acima, sem qualquer penalidade ou pagamento de Prêmio, desde que a Emissora assegure aos Titulares dos CRI à época a opção, mas não a obrigação, de subscreverem eventual operação futura de CRI envolvendo créditos imobiliários originados pela Cedente, observando a mesma remuneração, termos e condições praticados nesta Emissão e, por consequência, aos Titulares dos CRI à época.

6.3. Em caso de Amortização Extraordinária dos CRI, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário uma nova curva de amortização dos CRI, recalculando, se necessário, o número e os percentuais de amortização das parcelas futuras, em conformidade com as alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização dos Créditos Imobiliários utilizados como lastro da Emissão, independentemente da anuência dos Titulares do CRI por meio de Assembleia Geral ou outro ato equivalente.

CLÁUSULA SÉTIMA: DECLARAÇÕES, GARANTIAS E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

7.1. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão, bem como aqueles relativos à própria Emissora, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

7.2. Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização, nos demais Documentos da Operação, a Emissora, neste ato declara e garante que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à Emissão e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente

outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

- (iv) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário ou a Emissora de exercer plenamente suas funções;
- (v) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (vi) até onde a Emissora tenha conhecimento, não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
- (vii) conduz suas atividades de forma ética e em conformidade com as leis anticorrupção brasileiras ou de quaisquer outras aplicáveis sobre as suas atividades, em especial a Lei Federal nº 12.846 de 1º de agosto de 2013, a Lei Federal nº 8.429 de 2 de junho de 1992, Lei Federal nº 9.613 de 03 de março de 1998, Lei Federal nº 8.666 de 21 de junho de 1993 e o Código Penal ("Legislação Anticorrupção");
- (viii) não praticou qualquer ato que viole a Legislação Anticorrupção; e
- (ix) não tem conhecimento sobre qualquer procedimento administrativo ou judicial, promovido por autoridade pública nacional ou estrangeira, que vise a apurar a violação da Legislação Anticorrupção dentro do espectro dos Créditos Imobiliários em questão.

7.2.1. A Emissora compromete-se a notificar, em até 5 (cinco) Dias Úteis, os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

7.2.2. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário.

7.3. Obrigações da Emissora: Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a:

- (i) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (iii) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
 - (a) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de solicitação nesse sentido, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;
 - (b) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de solicitação nesse sentido, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pelo(s) devedor(es) dos Créditos Imobiliários e desde que por eles entregues, nos termos da legislação vigente;
 - (c) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de solicitação nesse sentido, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenham acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
 - (d) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI;
 - (e) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora, que sejam de interesse da presente Emissão, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.
- (iv) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;

- (v) informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pelos Adquirentes e/ou pela Cedente, conforme aplicável, seus eventuais garantidores e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (vi) efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, com recursos do Fundo de Reserva, o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI ou para a realização de seus créditos. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive, as despesas relacionadas com:
 - (a) publicação de relatórios, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei;
 - (b) extração de certidões, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, fotocópias, digitalizações, cartório, envio de documentos;
 - (c) despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e
 - (d) eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões e/ou obscuridades nas informações devidas pela Emissora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão, e/ou da legislação aplicável.
- (vii) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM;
- (viii) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de Banco Liquidante;
- (ix) não realizar negócios e/ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (x) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral

cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

- (xi) comunicar, em até 3 (três) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (xii) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xiii) manter em estrita ordem a sua contabilidade, através da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;
- (xiv) manter:
 - (a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
 - (b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;
 - (c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal; e
 - (d) atualizados os registros de titularidade referentes aos CRI que eventualmente não estejam vinculados aos sistemas administrados pela B3;
- (xv) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;
- (xvi) fornecer aos Titulares dos CRI e/ou ao Agente Fiduciário, conforme aplicável, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;
- (xvii) caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos

CRI, exceto pelo Agente Fiduciário, um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos investidores por meio de Assembleia Geral ou outro ato equivalente, desde que não prejudique no pagamento da remuneração do CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento, exceto pelo Agente Fiduciário, caso em que uma eventual substituição deverá seguir o previsto no presente Termo de Securitização e na Instrução CVM nº 583;

- (xviii) informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM 583, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas e integrantes de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. Os referidos documentos deverão ser encaminhados de declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emissora atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização, e (b) acerca da não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário;
- (xix) calcular diariamente, em conjunto com o Agente Fiduciário, o valor unitário dos CRI;
- (xx) contratar instituição financeira habilitada para a prestação dos serviços de escriturador e liquidante dos CRI;
- (xxi) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI; e
- (xxii) fazer constar, nos contratos celebrados com os auditores independentes, que o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas nos termos de tais contratos.

7.3.1. Sem prejuízo das demais obrigações legais da Emissora, é obrigatória:

- (i) trimestralmente, a partir da Data de Emissão, a elaboração de balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado;
- (ii) a apresentação de relatório mensal, até o 15º (décimo quinto) dia de cada mês, com a descrição das despesas incorridas no período compreendido entre o primeiro e último dia do mês anterior;

- (iii) a apresentação de relatório mensal, até o 15º (décimo quinto) dia de cada mês, de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, incorridos no período compreendido entre o primeiro e último dia do mês anterior;
- (iv) elaboração de relatório trimestral, a partir da Data de Emissão, contábil a valor de mercado dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo, observados os termos e as condições deste Termo de Securitização;

7.4. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI.

7.5. A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários de sua competência, desde que devidamente solicitadas através do envio de notificação prévia.

CLÁUSULA OITAVA – GARANTIAS

8.1. Aos Titulares dos CRI foram constituídas as seguintes garantias:

- a) Alienação Fiduciária de Quotas;
- b) Alienação Fiduciária de Imóveis;
- c) Cessão Fiduciária;
- d) Fundo de Reserva;
- e) Fundo de Obras;
- f) Fiança;
- g) Retrocessão;
- h) Fundo de Despesas;
- i) Seguros; e

j) Regime Fiduciário e conseqüente constituição do Patrimônio Separado.

8.2. A Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária de Imóveis e a Cessão Fiduciária tratadas nas alíneas “a”, “b” e “c” acima, têm por objeto, respectivamente, (i) as Quotas Alienadas; (ii) os Imóveis Alienados Fiduciariamente e (iii) os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, em garantia do cumprimento pela Cedente de todas as Obrigações Garantidas.

8.3. **Fundo de Reserva:** O Fundo de Reserva destinar-se-á ao pagamento das obrigações indicadas na cláusula 10.1 (i) a (iv), na hipótese de insuficiência de recursos originados do pagamento dos Créditos Imobiliários para o cumprimento das referidas obrigações (“Fundo de Reserva”).

8.3.1. Mensalmente, no Dia Útil imediatamente seguinte ao pagamento dos CRI, o Fundo de Reserva será apurado pela Emissora, a fim de verificar se o saldo do Fundo de Reserva está igual ao montante equivalente R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) (“Limite Mínimo”).

8.3.2. Caso, em qualquer das verificações, fique constatado que o Fundo de Reserva não observa o Limite Mínimo, a Emissora notificará a Cedente, para que esta credite na Conta do Fundo de Reserva o montante necessário à recomposição, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da referida notificação.

8.4. **Fundo de Obras:** O Fundo de Obras será complementado com os recursos decorrente do Valor da Cessão para fazer frente aos pagamentos das despesas relativas ao desenvolvimento das obras dos Empreendimentos em Construção.

8.4.1. Mensalmente, até o dia 10 (dez) de cada mês e até a conclusão de cada um dos Empreendimentos em Construção a Cedente enviará à Emissora relatório contendo informações acerca da evolução das obras, o valor empregado nas obras e a atualização do montante necessário à conclusão das mesmas, acompanhado do novo Cronograma Físico-Financeiro referente ao mês imediatamente anterior, assinado pelo diretor de incorporação e pelo diretor financeiro da Cedente, incluindo parecer sobre a congruência dos valores a serem incorridos para a execução das obras dos Empreendimentos em Construção, indicadas inicialmente no Cronograma Físico-Financeiro, da evolução das obras dos Empreendimentos em Construção e demais aspectos materiais solicitados pela Emissora ou Medidor de Obras oportunamente indicado (“Relatório de Medição”).

8.4.2. Em até 5 (cinco) Dias Úteis, contado do recebimento do Relatório de Medição, a Emissora o encaminhará ao Medidor de Obras.

8.4.2.1. O Relatório de Medição deverá ser aprovado ou rejeitado pelo Medidor de Obras em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de seu recebimento. O Medidor de Obras não aprovará o Relatório de Medição se verificar uma das seguintes hipóteses: (i) desvio negativo superior a 1% (um por cento) entre o Relatório de Medição e a

verificação da execução das obras; (ii) identificação de obras dos Empreendimentos em Construção que não tenham sido indicadas inicialmente no Cronograma Físico-Financeiro, nos termos previstos do Anexo VI do presente Termo; (iii) sobrecusto do valor do orçamento indicado inicialmente no Cronograma Físico-Financeiro; ou (iv) se for comprovada evidência de má-fé ou negligência.

8.4.2.2. O Medidor de Obras, a seu exclusivo critério, poderá solicitar informações adicionais e/ou documentos que julgar pertinentes para a aprovação do Relatório de Medição.

8.4.2.3. Caso o Relatório de Medição seja rejeitado, o Medidor de Obras deverá indicar à Cedente, em até 2 (dois) Dias Úteis e de forma detalhada, todos os ajustes necessários a serem realizados e esclarecimentos necessários, se for o caso. Nesta hipótese, a Cedente tem até 3 (três) Dias Úteis contados a partir do recebimento do apontamento realizado pelo Medidor de Obras para realizar os ajustes ou prestar os devidos esclarecimentos sobre o Relatório de Medição.

8.4.2.4. O procedimento indicado no item 8.4.2.3. acima deverá ser repetido até a aprovação final do Relatório de Medição pelo Medidor de Obras, observado que na ocorrência das hipóteses previstas no item 8.4.2.1 (ii), (iii) e (iv) acima a aprovação do Medidor de Obras, deverá ser ratificada pelos Titulares dos CRI, por meio de Assembleia Geral para a deliberação sobre a aceitação ou rejeição definitiva do Relatório de Medição e consequente autorização ou vedação acerca da liberação de recursos, ou ainda repactuação dos termos e condições para referida liberação.

8.4.2.5. Sempre que necessário, o Cronograma Físico-Financeiro poderá ser aditado para refletir o exato andamento das obras, sem a necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI, desde que o objeto do referido aditamento não implique em (i) a prorrogação do prazo final, ou (ii) aumento do valor total das obras.

8.4.3. Os recursos do Fundo de Obras serão liberados e transferidos pela Emissora, mediante apresentação à Emissora do Relatório de Reembolsos (conforme definido abaixo) assinado pelo Medidor de Obras, para a conta de livre movimentação da Cedente, a ser oportunamente informada, na proporção dos gastos incorridos, comprovados e aprovados pelo Medidor de Obras, decorrentes das obras dos Empreendimentos em Construção, incluindo, mas não se limitando a custos decorrentes de pagamento de tributos, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após (i) aprovação do Relatório de Medição pelo Medidor de Obras e (ii) aprovação parcial ou total dos Documentos de Comprovação para Reembolso (conforme definido abaixo).

8.4.3.1. Os gastos mencionados no item 8.4.3. acima deverão ser comprovados mediante a apresentação de um relatório de reembolsos a ser encaminhado mensalmente, observado o prazo disposto no item 8.4.3 acima, via e-mail, pela

Cedente ao Medidor de Obras e a Emissora (no e-mail securitizacao@ethosgroup.com.br) ("Relatório de Reembolsos"), o qual deverá conter as seguintes informações e documentos: (i) a autorização de pagamento emitida e assinada pelo responsável pelo departamento financeiro da cedente; (ii) o mapa de medição com a descrição da evolução dos serviços prestados e/ou materiais entregues em relação ao contrato firmado com os fornecedores, quando for o caso ("Mapa de Medição"); (iii) a nota fiscal assinada pelo responsável do Departamento de Engenharia do grupo da Cedente ("Nota Fiscal") e/ou outros documentos que comprovem os gastos incorridos e (iv) o comprovante de pagamento correspondente a cada solicitação de reembolso ("Comprovante de Pagamento") e, em conjunto com a autorização de pagamento, o Mapa de Medição e a Nota Fiscal, os "Documentos de Comprovação para Reembolso").

8.4.3.2. Os Documentos de Comprovação para Reembolso devem ser aprovados parcial ou integralmente pelo Medidor de Obras em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento do Relatório de Reembolsos. Os Documentos de Comprovação para Reembolso que forem aprovados poderão ser processados para pagamento. No caso dos Documentos de Comprovação para Reembolso que não forem aprovados, o Medidor de Obras deverá apontar, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento do Relatório de Reembolsos, de forma detalhada o motivo da não aprovação e comunicar tal fato imediatamente por e-mail para o responsável pelo departamento financeiro da cedente e da Emissora. A Cedente deverá prestar esclarecimento a cada Documento de Comprovação para Reembolso não aprovado no prazo de até 3 (três) Dias Úteis.

8.4.3.3. O procedimento descrito no item 8.4.3.2. acima deverá ser adotado até a aprovação final de cada Documento de Comprovação para Reembolso ou até a não aprovação definitiva do referido documento pelo Medidor de Obras.

8.4.3.4. O Medidor de Obras não aprovará os Documentos de Comprovação para Reembolso se verificar uma das seguintes hipóteses: (i) identificação de obras dos Empreendimentos em Construção que não tenham sido indicadas inicialmente no Cronograma Físico-Financeiro; (ii) não observância das formalidades previstas no item 8.4.3.1. acima; (iii) gastos incorridos referente a serviços prestados ou materiais entregues antes da Data de Emissão; (iv) sobrecusto do valor do orçamento indicado inicialmente no Cronograma Físico-Financeiro; e (v) se for comprovada evidência de má-fé ou negligência.

8.4.3.5. Caso os Documentos de Comprovação para Reembolso não sejam aprovados pelo Medidor de Obras na primeira apresentação, a Cedente poderá sanar o vício apontado pelo Medidor de Obras, nos termos das Cláusulas 8.4.3.2 e 8.4.3.3 acima, ocasião em que os Documentos de Comprovação para Reembolso que não forem aprovados serão processados para pagamento na medida em que forem aprovados

pelo Medidor de Obras e os recursos serão transferidos nos termos do item 8.4.7 abaixo.

8.4.3.6. Na ocorrência das hipóteses previstas no item 8.4.3.4 (i), (iv) e (v), a aprovação dos Documentos de Comprovação para Reembolso deverá ser ratificada pelos Titulares dos CRI, por meio de Assembleia Geral para a deliberação sobre a aceitação ou rejeição definitiva dos Documentos de Comprovação para Reembolso e consequente autorização ou vedação acerca da liberação de recursos para o reembolso, ou ainda repactuação dos termos e condições para referida liberação.

8.4.4. Não obstante o previsto no item 8.4.3. acima, os gastos incorridos decorrentes das obras para conclusão dos Empreendimentos em Construção poderão ser pagos de forma direta pela Emissora, com os recursos do Fundo de Obras após o recebimento pela Emissora do Relatório de Pagamentos (conforme definido abaixo) assinado pelo Medidor de Obras.

8.4.4.1. Na hipótese prevista no item 8.4.4. acima, deverá ser observado o seguinte procedimento: (i) a Cedente autorizará os seus respectivos fornecedores e/ou prestadores de serviços a emitirem a Nota Fiscal referente aos serviços e/ou pedidos de compra de materiais; (ii) o responsável pelo departamento de engenharia da Cedente deverá elaborar o Mapa de Medição com a descrição da evolução dos serviços prestados e/ou materiais entregues em relação ao contrato firmado com os fornecedores, quando for o caso; e (iii) o responsável pelo departamento financeiro da Cedente deverá realizar o recebimento fiscal e provisionamento do pagamento, de modo que será constituída a autorização de pagamento, quando for o caso.

8.4.4.2. O relatório de pagamentos deverá ser encaminhado pela Cedente, via e-mail a Emissora (no e-mail securitizacao@ethosgroup.com.br) (“Relatório de Pagamentos”), o qual deverá conter as seguintes informações e documentos: (i) a autorização de pagamento emitida e assinada pela Cedente; (ii) o Mapa de Medição, quando for o caso; (iii) a Nota Fiscal com os dados de pagamento (boleto bancário ou dados para depósito); e (iv) guias de retenção de tributos, conforme legislação aplicável (“Guias” e, em conjunto com a autorização de pagamento, o Mapa de Medição e a Nota Fiscal, os “Documentos para Pagamento Direto”).

8.4.4.3. Os Documentos para Pagamento Direto devem ser aprovados parcial ou integralmente pelo Medidor de Obras em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento do Relatório de Pagamentos. Os Documentos para Pagamento Direto que forem aprovados poderão ser processados pela Emissora para pagamento. No caso dos Documentos para Pagamento Direto que não forem aprovados, o Medidor de Obras deverá apontar, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis da data de recebimento do Relatório de Pagamentos, de forma detalhada o motivo da não aprovação e comunicar tal fato por e-mail imediatamente para a Cedente e para a Emissora (nos e-mails CRI@tecnobens.com.br e securitizacao@ethosgroup.com.br, respectivamente).

8.4.4.4. A Cedente, deverá prestar esclarecimento sobre cada Documento para Pagamento Direto que não aprovado no prazo de até 3 (três) Dias Úteis. Se este prazo não for cumprido pela Cedente, ou se o Medidor de Obras não aprovar o Documento para Pagamento Direto no prazo de até 2 (dois) Dias úteis da data de recebimento do Relatório de Pagamentos, a solicitação de pagamento, em conjunto com o Relatório de Pagamentos, serão transferidos para a aprovação no próximo mês e deverão ser adotados os mesmos procedimentos previstos neste item, sem prejuízo do disposto no item 8.4.4.5. abaixo.

8.4.4.5. O procedimento descrito no item 8.4.4.4. acima, deverá ser realizado até a aprovação final de cada Documento para Pagamento Direto ou até a não aprovação definitiva do referido documento pelo Medidor de Obras, observado que na hipótese de ocorrência de um caso fortuito ou evento de força maior, conforme definidos no parágrafo único do artigo 393 Código Civil, tal aprovação será excepcionalmente concedida, mediante aprovação dos Titulares do CRI, por meio de Assembleia Geral.

8.4.4.6. Exceto na hipótese de ocorrência de um caso fortuito ou evento de força maior, conforme definidos no parágrafo único do artigo 393 do Código Civil, o Medidor de Obras não aprovará os Documentos para Pagamento Direto se verificar uma das seguintes hipóteses: (i) identificação de obras dos Empreendimentos em Construção que não tenham sido indicadas inicialmente no Cronograma Físico-Financeiro, nos termos previstos do Anexo VI do presente Termo; (ii) não observância das formalidades previstas no item 8.4.2. e seguintes; (iii) se for comprovada evidência de má-fé ou negligência, ou (iv) sobrecurso do valor do orçamento indicado inicialmente no Cronograma Físico-Financeiro.

8.4.4.7. Após a aprovação parcial ou integral dos Documentos para Pagamento Direto pelo Medidor de Obras e do recebimento do Relatório de Pagamentos assinado pelo Medidor de Obras, a Emissora deverá coordenar os procedimentos necessários para a realização dos devidos pagamentos nos termos do item 8.4.7 abaixo. A Emissora deverá encaminhar, por e-mail, o comprovante de pagamento de cada Documento para Pagamento Direto a Cedente e ao Medidor de Obras, no prazo de até 1 (um) Dia Útil após cada pagamento realizado.

8.4.5. Os pagamentos e reembolsos a serem realizados pela Emissora deverão respeitar o seguinte procedimento: as solicitações de pagamento relacionadas aos Relatórios de Pagamentos e aos Relatórios de Reembolso assinados pelo Medidor de Obras que forem encaminhados para a Emissora até o último Dia Útil do referido mês, deverão ser pagos pela Emissora até o dia 15 (quinze) ou até o Dia Útil imediatamente anterior do mês subsequente ao envio das solicitações de pagamento e dos Relatórios de Pagamentos e/ou dos Relatórios de Reembolso.

8.4.5.1. Fica desde já estabelecido que não serão permitidos pagamentos e

reembolsos relacionados aos Relatórios de Pagamentos e Relatórios de Reembolsos em um determinado mês caso a integralidade dos relatórios dos meses anteriores não tenha sido aprovada pelo Medidor de Obras ou por meio de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI.

8.4.6. Caso seja verificado (i) em qualquer Relatório de Medição (a) um desvio negativo no percentual total previsto da evolução das obras em relação ao Cronograma Físico-Financeiro de qualquer um dos Empreendimentos em Construção, desde que tal atraso não seja curado em até 30 (trinta) dias, ou (b) aumento superior a 5% (cinco por cento) no custo das obras em relação ao Cronograma Físico-Financeiro de qualquer um dos Empreendimentos em Construção; ou (ii) na data de recebimento do relatório mensal do Servicer, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, que o Gatilho de Sobregarantia (conforme definido na Cláusula 8.4.6.1 abaixo) esteja abaixo de 100% (cem por cento) ("Razão Mínima"):

(i) A Cedente deverá pagar aos Titulares do CRI multa de 2% (dois por cento) sobre a somatória do saldo do valor nominal unitário dos CRI. Além da multa prevista acima, a Cedente deverá pagar aos Titulares do CRI (a) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre o saldo do valor nominal unitário dos CRI da data da verificação do evento até a regularização da evolução das obras em relação ao Cronograma Físico-Financeiro de todos os Empreendimentos em Construção, (b) multa de 2% (dois por cento) sobre a somatória do saldo do valor nominal unitário dos CRI para cada aumento adicional de 5% (cinco por cento) no custo das obras em relação ao Cronograma Físico-Financeiro de qualquer um dos Empreendimentos em Construção, e (iii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre a somatória do saldo do valor nominal unitário dos CRI até a regularização da Razão Mínima, conforme aplicável.

8.4.6.1. Mensalmente, até o 5º Dia Útil de cada mês, a Emissora verificará a razão entre (i) a somatória do saldo devedor atualizado dos CRI 1ª Tranche e dos CRI 2ª Tranche; e (ii) a somatória do saldo devedor dos Créditos Imobiliários 1ª Tranche e dos Créditos Imobiliários 2ª Tranche ("Gatilho de Sobregarantia").

8.4.6.2. Para o cálculo da Razão Mínima não serão considerados (i) os Créditos Imobiliários que possuam histórico de inadimplemento por prazo superior a 90 (noventa) dias à época da verificação, (ii) os Créditos Imobiliários 1ª Tranche e os Créditos Imobiliários 2ª Tranche vendidos para partes relacionadas da Cedente, ou (iii) os Créditos Imobiliários 1ª Tranche e os Créditos Imobiliários 2ª Tranche devidos antes da entrega das chaves para os Adquirentes. Para fins deste instrumento, considera-se parte relacionada controladores ou administradores das Cedentes, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau.

8.4.7. Não obstante o disposto na Cláusula 8.4.6 acima, as multas previstas na Cláusula

8.4.6 acima não serão aplicáveis na hipótese de (i) ocorrência de um caso fortuito ou evento de força maior, conforme definidos no parágrafo único do artigo 393 Código Civil, ou (ii) atraso ou não pagamento do Valor da Cessão pela Emissora, nos termos Cláusula 2.4.1 deste Termo de Securitização, desde que devidamente comprovadas.

8.5. **Fiança:** Os Fiadores serão fiadores e principais pagadores das Obrigações Garantidas, observado o disposto nos itens (i) ao (iv) abaixo:

- (i) os Fiadores, nos termos do Contrato de Cessão, renunciaram expressamente aos benefícios dos artigos 333, 366, 368, 821, 824, 827, 829, 830, 834, 835, 836, 837, 838 e 839 do Código Civil e 130 e 794 da Lei 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”).
- (ii) os Fiadores declararam, no Contrato de Cessão, terem se informado sobre os riscos decorrentes da prestação das Fianças.
- (iii) conforme o Contrato de Cessão, os Fiadores deverão cumprir todas as suas obrigações decorrentes da Fiança no Brasil, no lugar indicado pela Emissora e conforme as instruções por ela dadas, em moeda corrente nacional, sem qualquer contestação ou compensação, líquidas de quaisquer taxas, impostos, despesas, retenções ou responsabilidades presentes ou futuras, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes, no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis após o recebimento de simples notificação, enviada pela Emissora, por meio de correspondência ou fax, informando o valor das Obrigações Garantidas inadimplidas a ser pago pelos Fiadores.
- (iv) os Fiadores poderão ser demandados até o cumprimento total e integral das Obrigações Garantidas.

8.6. **Retrocessão:** Observado o disposto no Contrato de Cessão, caso ocorra qualquer um dos eventos relacionados nos itens abaixo (“Eventos de Retrocessão”), a Emissora poderá retroceder à Cedente parte ou a totalidade, a seu exclusivo critério, dos Créditos Imobiliários por ela cedidos, conforme disposto no subitem 8.6.1, abaixo, no estado em que se encontrarem (“Retrocessão”), e a Cedente, nesta hipótese, obriga-se, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar à Emissora o Preço de Retrocessão (conforme definido no subitem 8.6.2, abaixo), resolvendo-se o Contrato de Cessão em relação aos Créditos Imobiliários retrocedidos na forma desta Cláusula:

- (i) existência de vícios ou defeitos na constituição ou formalização dos Contratos de Compra e Venda que extinga, no todo ou em parte, retarde a normal cobrança ou a quitação, quando solicitada pelo Adquirente, e desde que os vícios ou defeitos tenham sido comprovados, dos Créditos Imobiliários e/ou a execução de suas garantias, incluindo-se, mas não se limitando a, o não recolhimento das assinaturas

de qualquer das partes dos Contratos de Compra e Venda, a ausência de reconhecimento das respectivas firmas, e a redução do saldo devedor de qualquer dos Créditos Imobiliários devido e eventual revisão do valor dos Imóveis em virtude da adequação entre o tamanho real de algum dos Imóveis e o tamanho previsto nos respectivos Contratos de Compra e Venda;

- (ii) existência de débitos, ônus ou gravames sobre os Imóveis que extingam, no todo ou em parte, ou retardem a normal cobrança dos Créditos Imobiliários, que tenham origem até a data da cessão;
- (iii) caso a titularidade da Cedente sobre os Créditos Imobiliários ao tempo desta cessão, ou, ainda, a existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários, ou a cessão de créditos venha, no todo ou em parte, ser questionada judicialmente, sob qualquer fundamento e em qualquer aspecto da legislação aplicável, e seja proferida decisão que, comprovadamente, obste, impeça ou cause qualquer tipo de constrição sobre a cobrança e/ou os pagamentos dos Créditos Imobiliários à Emissora, de modo a impactar negativamente no fluxo de pagamentos dos CRI;
- (iv) verificação de que quaisquer das declarações ou informações prestadas pela Cedente no Contrato de Cessão são falsas na data de assinatura do Contrato de Cessão, desde que a cobrança dos Créditos Imobiliários seja comprovadamente afetada;
- (v) alteração dos Contratos de Compra e Venda que ocasione a redução ou extinção dos Créditos Imobiliários sem prévia anuência da Emissora;
- (vi) caso a Cedente ocasione a extinção dos Contratos de Compra e Venda;
- (vii) caso a regularidade da aprovação dos projetos dos Empreendimentos perante os órgãos competentes e/ou do registro perante os Cartórios de Registro de Imóveis competentes sejam questionadas judicialmente, por terceiro ou por membro do Ministério Público, e isso venha a causar impacto negativo no fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários;
- (viii) caso os Fiadores alienem, no todo ou em parte, as unidades autônomas dos Empreendimentos de sua titularidade, durante todo prazo da Operação;
- (ix) descumprimento, pela Cedente ou pelos Fiadores de qualquer uma de suas obrigações não pecuniárias previstas nos Documentos da Operação, que não seja sanada em 10 (dez) Dias Úteis do recebimento de notificação da Emissora; ou
- (x) descumprimento pela Cedente ou pelos Fiadores de qualquer obrigação pecuniária

prevista neste Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação, que não seja sanada no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data estipulada para pagamento.

8.6.1. A ocorrência dos Eventos de Retrocessão previstos nos subitens 8.6. acima ensejará a Retrocessão apenas dos Créditos Imobiliários em relação aos quais tais eventos tenham ocorrido, mediante avaliação a ser realizada pela Emissora.

8.6.2. Os Créditos Imobiliários serão retrocedidos à Cedente pelo valor do saldo devedor dos Créditos Imobiliários retrocedidos na data da efetiva Retrocessão, conforme estabelecido no respectivo Contrato de Compra e Venda, reduzido proporcionalmente de eventuais pagamentos dos Créditos Imobiliários (ordinários ou extraordinários) retrocedidos ocorridos até a data da resolução da cessão com relação ao(s) respectivo(s) Crédito(s) Imobiliário(s) ("Preço de Retrocessão").

8.6.3. Ainda na hipótese de Retrocessão, todos os Créditos Imobiliários retrocedidos e eventualmente recebidos pela Emissora, bem como seus acréscimos, correções e atualizações, após a resolução da cessão, deverão ser imediatamente repassados à Cedente.

8.6.4 A Emissora notificará, caso necessário, em tempo hábil os respectivos devedores dos Créditos Imobiliários retrocedidos acerca da formalização da Retrocessão e consequente resolução do Contrato de Cessão, para que os devedores realizem o pagamento, diretamente à Cedente, das próximas parcelas remanescentes, ainda não emitidas, dos Créditos Imobiliários retrocedidos.

8.6.5. O Preço de Retrocessão será pago no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Cedente, de notificação enviada pela Emissora comunicando a ocorrência devidamente comprovada de um ou mais Eventos de Retrocessão, observado o disposto no subitem 8.6.7 abaixo ("Prazo de Retrocessão").

8.6.6. Dentro do mesmo prazo, a Cedente poderá se manifestar acerca da verificação dos referidos eventos. Se essa manifestação for aceita pela Emissora, esta última cancelará o procedimento de Retrocessão. Por outro lado, se a referida manifestação não for aceita pela Emissora, sempre de forma fundamentada, o Preço de Retrocessão será devido no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis imediatamente posteriores ao recebimento, pela Cedente, da comunicação que a Emissora fizer nesse sentido.

8.6.7. Caso o Preço de Retrocessão não seja pago no prazo pactuado no subitem 8.6.5 ou no subitem 8.6.6, conforme o caso, incidirão sobre os valores em atraso, a partir do vencimento até a data de pagamento, multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo mesmo índice dos CRI, com cálculo pro rata die, se necessário.

8.6.8. Prevalência da Obrigação de Retrocessão. A obrigação de Retrocessão prevista nesta Cláusula configura um negócio aleatório, nos termos dos artigos 458 e seguintes do Código Civil, de modo que a Cedente obriga-se, de forma definitiva, irrevogável e irretroatável a pagar à Emissora o Preço de Retrocessão, na ocorrência de um Evento de Retrocessão, independentemente do estado em que os Créditos Imobiliários se encontrarem, ou mesmo de sua existência, validade, eficácia ou exigibilidade quando da Retrocessão, ressalvadas as hipóteses em que a Emissora tenha dado causa exclusiva.

8.7. Fundo de Despesas: O Fundo de Despesas será complementado com os recursos provenientes do Valor da Cessão, para fazer frente aos valores relacionados às despesas ordinárias da Cedente previstas no Anexo II do Contrato de Cessão, razoavelmente incorridas e comprovadas.

8.7.1. O montante a ser transferido da Conta do Fundo de Despesas deverá ser comprovado pela Cedente mediante a apresentação de um relatório de despesas ("Relatório de Despesas"), o qual será encaminhado até o último Dia Útil de cada mês, a Emissora realizará a transferência para a conta de livre movimentação da Cedente, a ser oportunamente informada, até o dia 15 (quinze) ou até o Dia Útil imediatamente anterior do mês subsequente ao envio do Relatório de Despesas.

8.7.1.1. O Relatório de Despesas deverá ser aprovado pela Emissora em até 5 (cinco) Dias Úteis da data do seu recebimento, podendo ser rejeitado quando comprovada evidência de má-fé ou negligência ou quando as despesas não forem razoáveis e comprovadas.

8.7.1.2. A Emissora, a seu exclusivo critério, poderá solicitar informações adicionais e/ou documentos que julgar pertinentes para a aprovação do Relatório de Despesas.

8.7.1.3. Caso o Relatório de Despesas seja rejeitado, a Cedente deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis, justificar de forma satisfatória e detalhada a todas despesas descritas no Relatório de Despesas e questionadas pela Emissora.

8.7.2. Não obstante o previsto no item 8.7.1. acima, os valores relacionados às despesas ordinárias da Cedente, previstas no Anexo II do Contrato de Cessão, poderão ser pagos de forma direta pela Emissora. Dessa forma, os recursos do Fundo de Despesas poderão ser utilizados pela Emissora para pagamento direto, mediante (i) solicitação de pagamento; (ii) a autorização de pagamento a ser emitida e assinada pela Cedente; (iii) apresentação das respectivas Notas Fiscais, com os dados de pagamento (boleto bancário ou dados para depósito) e das guias de retenção de tributos, conforme legislação aplicável ("Documentos para Pagamento Direto de Despesas").

8.7.3. Os Documentos para Pagamento Direto de Despesas devem ser aprovados pela Emissora para serem processados para pagamento. Caso não forem aprovados, a Cedente

deverá prestar esclarecimento sobre cada Documento para Pagamento Direto de Despesas que não aprovado no prazo de até 3 (três) Dias Úteis. Se os esclarecimentos não forem prestados ou não forem prestados de forma suficiente, a despesa em questão não será paga pela Emissora.

8.8. Após a liquidação da integralidade das obrigações relativas ao Patrimônio Separado e ao Patrimônio Separado 1ª Tranche, os recursos remanescentes presentes no Fundo de Reserva, no Fundo de Despesas e no Fundo de Obras serão imediatamente liberados para a Cedente, em conta que oportunamente esta vier a indicar.

8.9. **Seguros:** A Cedente contratou apólice de seguro contra riscos de engenharia e responsabilidade civil pelas obras a serem executadas nos Empreendimentos em Construção ("Apólices de Seguro"), apólices essas que foram submetidas à aprovação da Emissora, independentemente da anuência dos Titulares dos CRIs, e deverão ser mantidas em pleno vigor durante todo prazo da Operação.

8.9.1. A Cedente incluiu a Emissora como beneficiária de perda nos termos das Apólices de Seguro e forneceu comprovação dessa inclusão em forma e teor razoavelmente satisfatórios à Emissora.

8.9.2. Se a Cedente não renovar as Apólices de Seguro, a fim de manter os Empreendimentos em Construção segurado durante o prazo de vigência do presente Contrato, a Emissora, contratará, a seu exclusivo critério, apólice de seguro diretamente, caso em que a Cedente reembolsará a Emissora o valor integral despendido para tanto.

8.9.3. A Cedente se compromete a não praticar ato ou ser omissa em relação a ato que esteja em desconformidade com as respectivas Apólices de Seguro e, conseqüentemente, o que poderia eximir as respectivas seguradoras de se responsabilizarem por pedido de indenização baseado nessas apólices.

8.10. **Regime Fiduciário:** A Emissora institui, nesse Termo, regime fiduciário, com a constituição do Patrimônio Separado, destinado exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiverem afetados, abrangendo os Créditos Imobiliários, seus acessórios, as garantias e recursos depositados nas Contas da Operação, sendo que no caso da Conta Centralizadora serão abarcados apenas os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

8.11. **Compartilhamento de Garantias:** Será compartilhada a Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária de Imóveis e a Cessão Fiduciária entre os CRI 1ª Tranche e os CRI 2ª Tranche, assim como o Fundo de Reserva, o Fundo de Obras e o Fundo de Despesas, entre os CRI 1ª Tranche e os CRI 2ª Tranche, de modo que as importâncias recebidas pela Emissora ou depositadas nas Contas da Operação em decorrência destas garantias, serão destinadas ao adimplemento integral tanto dos CRI 1ª Tranche e dos CRI 2ª Tranche, bem como ao adimplemento de todas as obrigações assumidas pela Cedente no Contrato de Cessão 1ª Tranche e no Contrato de Cessão 2ª Tranche, de forma que seja sempre respeitada a proporção entre os

saldos devedores dos CRI de todas as tranches, conforme procedimentos estabelecidos no Contrato de Compartilhamento de Garantia. Cumpre ressaltar que no caso da Conta Centralizadora, os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários 1ª Tranche serão direcionados apenas para pagamento dos CRI 1ª Tranche e os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliário serão direcionados apenas para pagamento dos CRI.

CLÁUSULA NONA – VALORES DEPOSITADOS NAS CONTAS DA OPERAÇÃO

9.1. Todos os recursos integrantes do Patrimônio Separado serão depositados nas Contas da Operação até a quitação integral das Obrigações Garantidas, conforme previsto neste Termo.

9.2. Os rendimentos auferidos em decorrência da aplicação financeira de quaisquer valores mantidos nas Contas da Operação terão a mesma destinação do montante principal que lhe tenha dado origem.

9.3. Os recursos depositados nas Contas da Operação serão aplicados pela Emissora em: (a) fundos de renda fixa, com perfil conservador e liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos públicos pós-fixados, oferecidos pelo Banco Bradesco S.A., Itaú Unibanco S.A., Banco Santander (Brasil) S.A., ou Banco do Brasil S.A.; ou, ainda, (b) Certificados de Depósito Bancário emitidos pelo Banco Bradesco S.A., Itaú Unibanco S.A., Banco Santander (Brasil) S.A., ou Banco do Brasil S.A., sendo certo que todas as aplicações realizadas nos termos desta Cláusula deverão ser resgatadas de maneira que estejam imediatamente disponíveis.

9.4. O Agente Fiduciário, e/ou tampouco seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a quaisquer prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas, resultantes do investimento, reinvestimento ou liquidação dos investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por quaisquer demoras no investimento, reinvestimento ou liquidação dos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, com as quais não possui(rá) qualquer ingerência sobre a modalidade, forma, prazo e quaisquer condições que sejam arbitradas e aprovadas pela Emissora.

CLÁUSULA DÉCIMA - ORDEM DE PAGAMENTOS

10.1. Os pagamentos mensais das obrigações do Patrimônio Separado deverão obedecer à seguinte ordem de prioridade, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior. Os recursos disponíveis serão calculados, considerando todos os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários, acumulados durante cada Período de Arrecadação para pagamento da parcela do mês seguinte:

- (i) Despesas do Patrimônio Separado;
- (ii) Juros Remuneratórios;
- (iii) Amortização dos CRI, conforme Tabela Vigente;

- (iv) Recomposição do Fundo de Reserva até o Limite Mínimo, se for o caso, compartilhado com os CRI 1ª Tranche, observado a proporção do saldo devedor do CRI 1ª Tranche e do CRI 2ª Tranche;
- (v) Amortização Extraordinária, conforme previsto na Cláusula Sexta acima.

10.1.1. Não obstante o disposto na Cláusula 10.1 acima, a Securitizadora e a Cedente concordam que após a amortização integral dos CRI 2ª Tranche, e o pagamento integral das obrigações do Patrimônio Separado dos CRI 2ª Tranche (incluindo os prestadores de serviço), a totalidade dos Créditos Imobiliários 2ª Tranche remanescentes e dos recursos deles decorrentes, se houver, será restituído à Cedente, resolvendo-se a cessão objeto do Contrato de Cessão 2ª Tranche em relação aos referidos Créditos Imobiliários 2ª Tranche remanescentes.

CLÁUSULA ONZE: REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Regime Fiduciário: Na forma dos artigos 9º e 10 da Lei nº 9.514/1997, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização sobre as Garantias e sobre as Contas da Operação.

11.2. Separação Patrimonial: Os Créditos Imobiliários, as Garantias e as Contas da Operação sob Regime Fiduciário permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até que se complete o resgate dos CRI.

11.3. Responsabilidade do Patrimônio Separado: Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/1997, os Créditos Imobiliários, as Garantias e as Contas da Operação estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, e no caso das Garantias, da Conta Fundo de Despesas, da Conta Fundo de Reserva e da Conta de Pagamento de Obras, as mesmas também respondem pelas obrigações inerentes aos CRI 2ª Tranche, ressalvando-se, no entanto, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

11.4. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará ordinariamente, sujeita às disposições deste Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos na Conta Centralizadora, bem como das parcelas de amortização do principal, Juros Remuneratórios e demais encargos acessórios.

11.4.1. A Emissora fará jus ao Custo de Administração, na forma prevista neste instrumento.

11.4.1.1. O valor nominal do Custo de Administração será atualizado, anualmente, pelo

IPCA/IBGE, ou, na sua falta, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da Data de Emissão, calculadas pro rata die, se necessário.

11.4.1.2. O Custo de Administração será arcado com os recursos do Patrimônio Separado, especialmente pelo Fundo de Reserva, e será pago mensalmente, nas datas de pagamento dos CRI.

11.4.1.3. O Custo de Administração continuará sendo devido até a liquidação dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento do Custo de Administração, os Titulares dos CRI arcarão diretamente com seu pagamento, ressalvado seu direito de em um segundo momento se reembolsarem com o(s) devedor(es) dos Créditos Imobiliários após a realização do Patrimônio Separado.

11.4.1.4. O Custo de Administração será acrescido 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 o Custo 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.

11.4.1.5. Entende-se por “reestruturação” a alteração de condições relacionadas (i) às garantias, (ii) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e índice de atualização, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou covenants operacionais ou financeiros, e (iii) ao vencimento ou resgate antecipado dos CRI.

11.4.1.6. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Emissora.

11.5. Responsabilidade da Emissora: A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo patrimônio, bem como em caso de descumprimento das disposições previstas no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização.

11.6. Responsabilidade da Cedente: A Cedente obrigou-se a arcar com todas as despesas relacionadas com a Emissão do CRI e da Oferta Restrita, incluindo, mas não limitando, aos custos relacionados ao registro dos CRI perante a B3, emissão, custódia e registro dos Documentos da Operação, honorários relativos aos assessores e remuneração da Emissora.

CLÁUSULA DOZE: AGENTE FIDUCIÁRIO

12.1. Agente Fiduciário: A Emissora nomeia o Agente Fiduciário da Emissão, que formalmente aceita a nomeação para, nos termos da lei, regulamentação e do presente Termo de Securitização, representar os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI.

12.2. Declarações do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário declara que:

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas 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) sob as penas da lei, não tem qualquer impedimento legal, para exercer a função que lhe é conferida, conforme § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações;
- (vi) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos incisos do artigo 6º da Instrução CVM nº 583;
- (vii) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- (viii) ter analisado diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora no presente Termo;
- (ix) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Instrução CVM nº 583, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI de eventuais emissões de CRI realizadas pela Emissora em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário; e
- (x) que atua nas seguintes emissões da Emissora:

Emissão	1ª série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Logos Companhia Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$10.000.000,00
Quantidade	10
Espécie	N/A
Garantias	Aval e Cessão Fiduciária
Data de Vencimento	20/12/2024
Remuneração	IPCA + 9% a.a.
Enquadramento	Adimplência Pecuniária

Emissão	4ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Logos Companhia Securitizadora S.A
Valor Total da Emissão	R\$5.000.000,00
Quantidade	5
Espécie	N/A
Garantias	Aval e Cessão Fiduciária
Data de Vencimento	20/07/2030
Remuneração	IPCA + 9% a.a.
Enquadramento	Adimplência Pecuniária

Emissão	7ª e 8ª Séries da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Logos Companhia Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$26.300.000,00
Quantidade	2.630
Espécie	N/A
Garantias	Aval e Cessão Fiduciária
Data de Vencimento	15/07/2021 (7ª série); 15/04/2026 (8ª série)
Remuneração	IPCA + 8,5% a.a. (7ª série) IPCA + 9,06% a.a. (8ª série)
Enquadramento	Adimplência Pecuniária

Emissão	11ª e 12ª Séries da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Logos Companhia Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$20.000.000,00
Quantidade	20.000
Espécie	N/A
Garantias	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária
Data de Vencimento	15/05/2024 (11ª série); 15/10/2028 (12ª série)
Remuneração	IPCA + 8,5% a.a. (11ª série); IPCA + 9,34% a.a. (12ª série)

Enquadramento	Adimplência Pecuniária
---------------	------------------------

Emissão	16ª e 17ª da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Logos Companhia Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	RS 37.000.000,00
Quantidade	3.700
Espécie	N/A
Garantias	Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária e Fiança
Data de Vencimento	07/08/2026 (16ª série); 07/05/2031 (17ª série)
Remuneração	100% da Taxa DI + 1,5% a.a. e 100% da Taxa DI + 12,26% a.a.
Enquadramento	Adimplência Pecuniária

Emissão	18ª série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Logos Companhia Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$7.200.000,00
Quantidade	7.200.000
Espécie	N/A
Garantias	Alienação Fiduciária e Fiança
Data de Vencimento	15/05/2031
Remuneração	100% da Taxa DI + 5,25% a.a.
Enquadramento	Adimplência Pecuniária

Emissão	19ª e 20ª séries da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Logos Companhia Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$26.065.866,00
Quantidade	26.065.866
Espécie	N/A
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis e Fiança
Data de Vencimento	15/09/2025 e 15/04/2027
Remuneração	100% da Taxa DI + 1,5% a.a. e 100% da Taxa DI + 9,4% a.a.
Enquadramento	Adimplência Pecuniária

Emissão	22ª série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Logos Companhia Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$6.996.891,00
Quantidade	6.996.891
Espécie	N/A

Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis
Data de Vencimento	15/12/2030
Remuneração	IGP-M + 8,4% a.a.
Enquadramento	Adimplência Pecuniária

Emissão	25 e 26ª da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Logos Companhia Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$50.000.000,00
Quantidade	50.000.000
Espécie	N/A
Garantias	alienação fiduciária de ações, alienação fiduciária de quotas, cessão fiduciária em garantia e fiança
Data de Vencimento	20/07/2032 (25ª série); 20/01/2034 (26ª série)
Remuneração	IPCA + 8,5000% (25ª série); IPCA + 16,8000% (26ª série)
Enquadramento	Adimplência Pecuniária

Emissão	27ª e 28ª séries da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Logos Companhia Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$ 13.800.000,00
Quantidade	13.800.000
Espécie	N/A
Garantias	Fundo de Reserva; Fiança; Retrocessão; Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado
Data de Vencimento	20/10/2030 (27ª série); 20/06/2033 (28ª série)
Remuneração	IPCA + 8,5000% a.a (27ª); IPCA + 10,17% a.a. (28ª)
Enquadramento	Adimplência Pecuniária

Emissão	29ª e 30ª séries da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Logos Companhia Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$ 40.000.000,00
Quantidade	40.000
Espécie	N/A
Garantias	Alienação fiduciária de Quotas/ Alienação Fiduciária de Imóveis/ Cessão Fiduciária/ Fiança/ Fundo de Reserva
Data de Vencimento	20/09/2022
Remuneração	IPCA + 7%a.a.(29ª)/ IPCA + 39,1%a.a. (30ª)
Enquadramento	Adimplência Pecuniária

Emissão	31ª e 32ª séries da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Logos Companhia Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$ 100.000.000,00
Quantidade	100.000
Espécie	N/A
Garantias	Alienação fiduciária de Ações/ Alienação fiduciária de Quotas/ Cessão Fiduciária/ Fiança/ Fundo de reserva
Data de Vencimento	25/11/2033 (31ª)/ 25/01/2035 (32ª)
Remuneração	IPCA + 7%a.a.(31ª) + IPCA + 17,88 a.a. (32ª)
Enquadramento	Adimplência Pecuniária

Emissão	35ª e 36ª séries da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Logos Companhia Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$ 100.000.000,00
Quantidade	100.000.000
Espécie	N/A
Garantias	Cessão Fiduciária/ Alienação Fiduciária/ Fundo de Reserva/ Fiança
Data de Vencimento	20/05/2025 (35ª série) e 20/05/2026 (36ª série)
Remuneração	IGP-M + 6,50 a.a. (35ª série) e IGP-M + 13,38% a.a. (36ª série)
Enquadramento	Adimplência Pecuniária

Emissão	33ª e 34ª séries da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Logos Companhia Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R\$ 20.000.000,00
Quantidade	20.000
Espécie	N/A
Garantias	Cessão Fiduciária e Alienação Fiduciária de Ações
Data de Vencimento	20/12/2028 (33ª série) e 20/05/2030 (34ª série)
Remuneração	IGP-M + 7,0000 a.a. (33ª série) e IGP-M + 13,8800 a.a. (34ª série)
Enquadramento	Adimplência Pecuniária

12.3. Início das Funções: O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento dos CRI ou até que as obrigações tenham sido quitadas, caso as mesmas não tenham sido até a Data de Vencimento dos CRI, ou até sua efetiva substituição.

12.4. Obrigações do Agente Fiduciário: São obrigações do Agente Fiduciário:

- a) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- b) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- c) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- d) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas no presente Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- e) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Titulares dos CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Instrução CVM nº 583, sobre as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- f) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações nas condições dos CRI;

- g) verificar a regularidade da constituição das garantias reais e fidejussórias, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas no Termo de Securitização;
- h) examinar a proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando a sua expressa e justificada concordância;
- i) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Juntas de Conciliação e Julgamento, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se localiza o domicílio ou a sede da Cedente e/ou da Emissora e/ou dos Fiadores e, também, da localidade onde se situe o bem dado em garantia;
- j) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora e/ou na Cedente ou no Patrimônio Separado;
- k) convocar, quando cabível ao Agente Fiduciário, a assembleia de Titulares do CRI, através de anúncio publicado, pelo menos por três vezes, nos órgãos de imprensa onde a Emissora deve efetuar suas publicações;
- l) comparecer à assembleia de Titulares do CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- m) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;
- n) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- o) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas as garantias e as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da ciência pelo Agente Fiduciário do inadimplemento;
- p) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado, incluindo a execução da Garantia, conforme a ordem deliberada pelos Titulares dos CRI, caso a Emissora não o faça;

- q) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora com relação às obrigações assumidas na presente Emissão ou inadimplemento de quaisquer obrigações da Emissora contraídas em razão dos Documentos da Operação, bem como na ocorrência de qualquer dos eventos previstos no item 13.1.3 abaixo, a administração do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo de Securitização;
- r) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- s) diligenciar junto à Emissora para que o Termo de Securitização, bem como de seus aditamentos, sejam registrados na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- t) elaborar anualmente relatório e divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 04 (quatro) meses do encerramento do exercício social, o qual deverá conter, no mínimo, (i) cumprimento pela Emissora das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento; (ii) alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os Titulares dos CRI; (iii) comentários sobre os indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da Emissora, relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora; (iv) quantidade de CRI emitidos, quantidade de CRI em circulação e saldo cancelado no período; (v) resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI realizados no período; (vi) constituição e aplicações do fundo de amortização ou de outros tipos de fundos quando houver; (vii) destinação dos recursos captados através da emissão dos CRI, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora; (viii) relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver; (ix) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora, Cedente ou garantidor no Termo de Securitização; (x) manutenção da suficiência e exequibilidade das garantias dos CRI; (xi) existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado como agente fiduciário no período, bem como os seguintes dados sobre tais emissões: (1) denominação da companhia ofertante; (2) valor da emissão; (3) quantidade de CRI emitidos; (4) espécie e garantias envolvidas; (5) prazo de vencimento dos CRI e taxas de juros; e (6) inadimplemento no período; e (xii) declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o Agente Fiduciário a continuar a exercer a função.

12.4.1. A Emissora obriga-se a, no que lhe for aplicável, tomar todas as providências

necessárias de forma que o Agente Fiduciário possa cumprir suas obrigações acima, quando aplicável.

12.4.2. Adicionalmente, no caso de inadimplemento da Emissora, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos créditos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça, devendo para tanto: (i) declarar, observadas as condições deste Termo de Securitização, antecipadamente vencidas os CRI e cobrar seu principal e acessórios; (ii) executar garantias reais, aplicando o produto no pagamento, integral ou proporcional, dos Titulares dos CRI; (iii) tomar qualquer providência necessária para que os Titulares dos CRI realizem seus créditos; e (iv) representar os Titulares dos CRI em processos de falência, intervenção ou liquidação extrajudicial da Emissora.

12.4.3. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI.

12.4.4. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM nº 583, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações e dos documentos da Emissão em que figure como parte, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável, bem como dos referidos documentos.

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

12.4.6. O Agente Fiduciário não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação.

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

12.4.8. No caso de inadimplemento de quaisquer condições da Emissora, o Agente

Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM nº 583.

12.5. Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, parcelas anuais de R\$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais) para a prestação dos serviços de Agente Fiduciário, sendo a primeira a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de integralização dos CRI e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes, até a amortização integral dos CRI e o pagamento integral das obrigações do Patrimônio Separado ou até em que o Agente Fiduciário deixar de exercer os deveres e atribuições que lhe competem.

12.5.1. Em caso de necessidade de realização de Assembleia Geral de Titulares dos CRI, ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à emissão, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente à R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais) por homem-hora dedicado às atividades relacionadas à emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a entrega, pelo Agente Fiduciário, à Emissora do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Geral de Titulares dos CRI, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual da mesma. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a (a) análise de edital; (b) participação em calls ou reuniões; (c) conferência de quórum de forma prévia a assembleia; (d) conferência de procuração de forma prévia a assembleia e (d) aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, “relatório de horas” é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo.

12.5.2. As remunerações não incluem as despesas com viagens, estadias, transporte, publicação cartórios, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, necessárias ao exercício da função, durante ou após a implantação do serviço, a serem cobertas pela Emissora, após, sempre que possível, prévia aprovação. Não estão incluídas igualmente, e serão arcadas pela Emissora, despesas necessárias, razoáveis, comprovadas, em valores condizentes com as práticas de mercado com especialistas, tais como auditoria nas garantias concedidas ao CRI e assessoria legal ao Agente Fiduciário em caso de inadimplemento do CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais, bem como indenizações, decorrentes de ações intentadas contra o Agente Fiduciário decorrente do exercício de sua função ou da sua atuação em defesa da estrutura da operação, serão igualmente suportadas pelos Titulares de CRI. Tais despesas incluem honorários advocatícios para defesa do Agente Fiduciário e deverão ser igualmente adiantadas pelos Titulares de CRI e ressarcidas pela Emissora.

12.5.3. As parcelas citadas nas Cláusulas 12.5. e 12.5.1 acima serão acrescidas dos seguintes tributos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza, PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL, IRRF, e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

12.5.4. As parcelas citadas na Cláusula 12.5. acima serão reajustadas pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro-rata die, se necessário;

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

12.5.6. A remuneração prevista nestes itens 12.5 e 12.5.1 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. A primeira parcela de honorários será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação.

12.6. Despesas do Agente Fiduciário: Enquanto a Emissora estiver administrando o Patrimônio Separado esta ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas com cartórios, publicações, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, transportes, alimentação, viagens e estadias por ela incorridas, desde que tenha, sempre que possível, comprovadamente, incorrido para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realizar seus créditos. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 15 (quinze) Dias Úteis após a entrega à Emissora dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas.

12.7. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

12.8. Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído:

- (i) pelo voto de dois terços dos Titulares dos CRI, ou

- (ii) por deliberação em Assembleia Geral, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo de Securitização, desde que previamente notificado.

12.8.1. O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

12.8.2. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, devendo o mesmo ser registrado na Instituição Custodiante e comunicada à CVM.

12.9. Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, 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 por estes. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrente de ações contra ele intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante dos Titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese da Emissora permanecer em atraso com relação ao pagamento dos CRI por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência.

12.10. Outras Despesas: As despesas que forem consideradas como de responsabilidade da Cedente que venham a ser honradas pelo Patrimônio Separado continuarão como de responsabilidade desta e deverão ser ressarcidas, podendo ser cobradas pelos Titulares dos CRI judicial ou extrajudicialmente.

CLÁUSULA TREZE: ASSUNÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. Assunção do Patrimônio Separado: Caso seja verificada a ocorrência de qualquer dos eventos previstos no item 13.1.3 abaixo, o Agente Fiduciário, deverá convocar uma Assembleia Geral para deliberar sobre a liquidação ou não do Patrimônio Separado.

13.1.1. A Assembleia Geral a que se refere o item 13.1 acima deverá ser convocada, na forma estabelecida na cláusula a seguir, em até 5 (cinco) dias a contar da data em que o Agente Fiduciário tomar conhecimento da ocorrência de qualquer dos eventos previstos no item 13.1.3. abaixo.

13.1.2. A Assembleia Geral deverá deliberar pela: (a) liquidação do Patrimônio Separado observado o disposto no item 13.1.5. abaixo; ou (b) não liquidação do Patrimônio

Separado, hipótese na qual deverá ser deliberado a continuidade da administração do Patrimônio Separado por nova Emissora, fixando as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração e as condições da viabilidade econômico-financeira do Patrimônio Separado.

13.1.3. A critério da Assembleia Geral, conforme previsto no item 13.1 acima, a ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos ensejará a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para fins de liquidá-lo ou não, conforme os itens acima:

- (i) pedido, por parte da Emissora, de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
- (ii) requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora, e não devidamente contestado por esta, no prazo legal;
- (iv) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (v) não pagamento, pela Emissora, das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados das datas previstas para pagamento neste Termo de Securitização, desde que esta tenha recebido os Créditos Imobiliários nos seus respectivos vencimentos;
- (vi) falta de cumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, desde que não sanado no prazo de 30 (trinta) dias ou outro prazo, na hipótese de prazo específico para cumprimento de tal obrigação ter sido estipulado neste Termo de Securitização, contado a partir da data em que a obrigação era devida;
- (vii) a constituição, pela Emissora, de ônus e gravames sobre os Créditos Imobiliários sem a expressa anuência dos Titulares dos CRI, através de Assembleia Geral.

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

13.1.4. Sem prejuízo da assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário nos termos do item 13.1 acima, a deliberação pela declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada pelos Titulares dos CRI que

representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

13.1.5. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares dos CRI), na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares dos CRI), conforme deliberação dos Titulares dos CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários que lhes foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

CLÁUSULA QUATORZE: ASSEMBLEIA GERAL

14.1. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI ("Assembleia Geral").

14.2. A Assembleia Geral poderá ser convocada:

- (i) pelo Agente Fiduciário;
- (ii) pela Emissora; ou
- (iii) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez) dos CRI em Circulação.

14.3. A convocação da Assembleia Geral far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias para primeira convocação, e com antecedência de 08 (oito) dias, para segunda convocação, em um jornal de grande circulação, utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, sendo que se instalará, em primeira convocação, com a presença dos Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, observado o previsto na Cláusula 14.7.2.

14.4. À presidência da Assembleia Geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- (i) ao Agente Fiduciário;
- (ii) ao representante da Emissora;

(iii) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes; ou

(iv) à pessoa designada pela CVM.

14.5. Sem prejuízo do disposto no item 14.6, abaixo, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

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

14.7. Para os fins deste Termo, se de outra forma não estipulada no presente Termo, as deliberações em Assembleia Geral serão tomadas pelos Titulares de CRI representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, observado o disposto no item 14.8 e 14.7.2, abaixo.

14.7.1. A cada CRI corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos §§ 1º e 2º do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações, sem prejuízo do disposto na cláusula 14.7.2 abaixo, em função do Compartilhamento de Garantias.

14.7.2. Fica reservado a competência à assembleia geral dos titulares dos CRI dos Beneficiários, deliberando em conjunto, decidir as matérias relativas à (i) qualquer evento de vencimento antecipado dos CRI 1ª Tranche ou dos CRI 2ª Tranche, conforme descrito nos documentos das suas respectivas operações; (ii) qualquer evento de descumprimento das Obrigações Garantidas que enseje a execução das Garantias Compartilhadas; (iii) qualquer alteração no escopo das Garantias Compartilhadas; ou (iv) qualquer fato ou ato de interesse relativos às Garantias Compartilhadas. Nesse caso, os quóruns de instalação e deliberação devem ser entendidos a partir da soma dos CRI em Circulação da 1ª Tranche e da 2ª Tranche, deliberando em conjunto.

14.8. Para efeito de cálculo de quaisquer dos *quoruns* de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral, deve ser considerado o conceito de CRI em Circulação. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do *quorum* de deliberação da Assembleia Geral.

14.9. As deliberações tomadas pelos Investidores, em Assembleias Gerais de Titulares de CRI, no âmbito de sua competência legal, observados os *quoruns* estabelecidos neste Termo, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a todos os Investidores, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Titulares de CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

14.10. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral a que comparecem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os *quoruns* de deliberação estabelecidos neste Termo.

14.11. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral para deliberar sobre alteração dos Documentos da Operação (i) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, (ii) em razão exclusivamente de exigências formuladas pela CVM, pela B3 ou pela ANBIMA, bem como decorrentes de adequação à normas legais e regulamentares; (iii) em razão de qualquer alteração nos Documentos da Operação já expressamente permitida nos referidos documentos, e (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI.

CLÁUSULA QUINZE: DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

15.1. Despesas do Patrimônio Separado: Serão de responsabilidade do Patrimônio Separado as seguintes despesas (“Despesas do Patrimônio Separado”):

- (i) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive, mas sem se limitar a, o Custo de Administração, as despesas referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração e as despesas com seguro de vida prestamista dos adquirentes das unidades que constituem os Créditos Imobiliários;
- (ii) as despesas com prestadores de serviços contratados para a Emissão, tais como instituição custodiante e registrador dos documentos que representem Créditos Imobiliários, empresa de monitoramento de garantias, Escriturador, Banco Liquidante, Servicer, câmaras de liquidação onde os CRI estejam registrados para negociação;
- (iii) as eventuais despesas necessárias, razoáveis, comprovadas, em valores condizentes com as práticas de mercado com terceiros especialistas, seguros, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, não compreendidas as despesas de que trata o item 12.10. acima;
- (iv) as eventuais despesas comprovadas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos Créditos Imobiliários, bem como em razão da cobrança, realização, administração e liquidação do Patrimônio Separado;

- (v) honorários e demais verbas e despesas ao Agente Fiduciário, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados em razão do exercício de suas funções nos termos deste Termo de Securitização;
- (vi) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;
- (vii) despesas com registros e movimentação perante a CVM, B3, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, conforme o caso, da documentação societária da Emissora relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;
- (viii) despesas com a publicação de atos societários da Emissora e necessárias à realização de Assembleias Gerais, na forma da regulamentação aplicável;
- (ix) honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado;
- (x) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Emissora;
- (xi) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Emissora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (xii) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios razoáveis, comprovados, em valores condizentes com as práticas de mercado, arbitrados pelo juiz, resultantes, diretamente da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas que: (a) forem resultantes de inadimplemento ou dolo por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes ou empresas controladas ou coligadas; ou (b) sejam de responsabilidade da Cedente ou puderem ser a ela atribuída como de sua responsabilidade;
- (xiii) eventuais despesas referente ao apontamento de pendência financeira junto a qualquer agência de manutenção de cadastros e arquivos organizados de devedores, tais como o Serviço de Proteção ao Crédito - SPC e SERASA e quaisquer outras despesas relacionadas às taxas de cobrança desembolsados pela Emissora

e/ou pelo Servicer, ambos relacionados aos devedores dos Créditos Imobiliários, incluindo as despesas relacionadas aos honorários dos advogados contratados para assessorar na cobrança judicial e extrajudicial dos Créditos Imobiliários vencidos e não pagos, como também para a defesa de ações extrajudiciais ou judiciais promovidas por devedores dos Créditos Imobiliários, e eventuais taxas cartorárias e/ou do Registro de Imóveis competente necessárias para a execução dos Créditos Imobiliários vencidos e não pagos; e

- (xiv) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização, desde que tais honorários e despesas sejam necessários, razoáveis, comprovados, em valores condizentes com as práticas de mercado.

15.2. Constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares de CRI, que não incidem no Patrimônio Separado, os tributos previstos na Cláusula Dezesesseis, abaixo.

15.3. Em caso de insuficiência de recursos no Fundo de Reserva, as Despesas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso não seja suficiente, pelos Titulares do CRI. Em última instância, as Despesas do Patrimônio Separado que eventualmente não tenham sido salgadas na forma deste item serão acrescidas à dívida dos Créditos Imobiliários e gozarão das mesmas garantias dos CRI, preferindo a estes na ordem de pagamento.

CLÁUSULA DEZESSEIS: TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

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

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

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

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de Investidor, conforme sua

qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou Investidor estrangeiro.

A remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários, excetuando-se o ganho de capital na alienação ou cessão, detidos por Investidores pessoas físicas a partir de 1º de janeiro 2005, fica isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) independentemente da data de emissão do referido certificado. Os ganhos de capital estarão sujeitos ao IRRF conforme as regras aplicáveis a Investidores pessoa física ou pessoa jurídica, no que se refere à tributação de ganhos de capital.

Os Investidores qualificados como pessoas físicas ou pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora. No entanto, estas entidades podem sujeitar-se à tributação pelo IRRF a qualquer tempo, inclusive retroativamente, uma vez que a Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, em seu artigo 12, parágrafo 1º, estabelece que a imunidade não abrange os rendimentos auferidos em aplicações financeiras, de renda fixa ou de renda variável. Este dispositivo legal está suspenso por força de ação direta de inconstitucionalidade movida pela Confederação Nacional da Saúde.

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

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

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

Em relação aos Investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos Investidores não residentes cujos recursos adentrem o país de acordo

com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014). Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por Investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15% (quinze por cento), ao passo que os ganhos realizados em ambiente bursátil, como a B3, são isentos de tributação. Em relação aos investimentos oriundos de países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20% (vinte por cento), em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento).

(ii) IOF

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

Nas operações com certificados de recebíveis imobiliários registrados para negociação na B3, a retenção do imposto incidente sobre rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras titulares de contas individualizadas deve ser efetuada através do próprio sistema.

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

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

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

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

No tocante à contribuição ao PIS, é importante mencionar que, de acordo com a Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, desde 1º de dezembro de 2002: (i) a alíquota foi elevada para 1,65% (um inteiro e sessenta e cinco centésimos por cento); e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras. No mesmo sentido, houve a alteração da sistemática da tributação da COFINS pois de

acordo com a Medida Provisória nº 135, convertida na Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, desde 1º de fevereiro de 2004: (i) a alíquota foi elevada para 7,6% (sete inteiros e seis décimos por cento); e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras.

A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos Investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido constitui receita financeira. Para os Investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro real, as receitas financeiras auferidas estão sujeitas à tributação pelo PIS e pela COFINS à alíquota zero, nos termos do Decreto nº 5.442/2005.

No caso dos Investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários constitui receita financeira, porém, não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, face a revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, pela Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009, revogado em decorrência da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal – STF.

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

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

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

CLÁUSULA DEZESSETE: PUBLICIDADE

17.1. Local de Publicação dos Fatos e Atos Relevantes: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI serão disponibilizados nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais (“IPE”), bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais, serão objeto de publicação no Jornal Indústria & Comércio, sediado na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo.

17.1.1. As despesas decorrentes do acima disposto serão pagos pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado.

CLÁUSULA DEZOITO: REGISTRO DO TERMO

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

CLÁUSULA DEZENOVE: RISCOS

19.1. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Cedente e aos próprios CRI, objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente Emissão:

- (i) Direitos dos Credores da Emissora: a presente Emissão tem como lastro Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. As Leis nºs 9.514/97 e 10.931/04 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, como se trata de uma legislação recente, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001;

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive as Garantias, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

- (ii) 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 da Emissão. 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 Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores;

- (iii) Risco de crédito da Cedente e dos Fiadores: risco de crédito desta operação encontra-se concentrado nos Adquirentes, na Cedente e nos Fiadores, sendo que os Fiadores somente responderão solidariamente pelo pagamento das Obrigações Garantidas;
- (iv) Não Realização da Carteira de Ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.
- (v) Riscos Financeiros: há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos, perdas ou restrições de mercado para realizar a venda de estoque; e (iii) risco de falta de liquidez;
- (vi) Risco Tributário: este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas;
- (vii) Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo, a eventos de amortização extraordinária

total ou resgate antecipado. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI;

- (viii) Risco de Estrutura: a presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de *stress*, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual;
- (ix) Risco Decorrente de Ações Judiciais: este pode ser definido como o risco decorrente de eventuais condenações judiciais da Cedente, nas esferas cível, fiscal e trabalhista;
- (x) Risco em Função da Dispensa de Registro: a Oferta Restrita, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;
- (xi) Riscos de Desapropriação e Sinistro dos Imóveis: Existe o risco de os Imóveis serem desapropriados pelo poder público, no todo ou parte, bem como de sofrerem sinistro total ou parcial durante o prazo desta operação, podendo prejudicar, assim, os Créditos Imobiliários, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Cessão Fiduciária e o adimplemento dos CRI;
- (xii) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes 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 o prazo da Emissão;
- (xiii) Riscos relacionados à Tributação dos CRI: Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares de CRI estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de

renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores;

- (xiv) Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos: A antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, a possibilidade de Recompra Voluntária e de Retrocessão dos Créditos Imobiliários, acarretará a Amortização Extraordinária ou o resgate antecipado, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI;
- (xv) Risco de não registro das garantias reais da Emissão: A Emissão e a liberação dos recursos à Emissora são realizadas enquanto ainda está pendente o registro dos aditamentos das garantias de Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóveis, perante os órgãos de registro competentes, nos termos dos respectivos aditamentos aos contratos. A não formalização ou obtenção dos registros acima referidos ocasionaria o vencimento antecipado dos CRI, frustrando, portanto, a expectativa dos investidores dos CRI quanto ao investimento realizado, inclusive no que diz respeito ao prazo e à rentabilidade esperados;
- (xvi) Risco de Insuficiência da Cessão Fiduciária de Recebíveis: Tendo em vista que os créditos cedidos fiduciariamente pela Cedente à Emissora são decorrentes de contratos de compra e venda de imóveis que ainda serão celebrados, há o risco dos créditos cedidos fiduciariamente não serem efetivamente constituídos, não atingirem o valor esperado ou ainda sofrerem atraso em sua formalização, a depender do volume e ritmo de vendas. Dessa forma, o valor dos créditos cedidos na época de eventual execução da garantia poderá não ser suficiente para o pagamento da integralidade do CRI.
- (xvii) Empreendimentos estão submetidos ao regime do patrimônio de afetação: Os Empreendimentos em Construção foram submetidos ao regime do patrimônio de afetação, que vigorará até a conclusão das respectivas obras, nos termos dos artigos 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64. Por esse motivo, é possível que a Securitizadora não consiga executar a Alienação Fiduciária de Imóveis constituída sobre as unidades pertencentes aos Empreendimentos em Construção, antes da conclusão do respectivo empreendimento e consequente extinção do patrimônio de afetação.
- (xviii) Riscos relacionados à redução do valor das Garantias: As Garantias dos CRI podem sofrer desvalorização, reduções, deteriorações e depreciações de modo que seu valor se torne inferior ao saldo devedor dos CRI. Eventuais desvalorizações,

reduções, deteriorações e depreciações nas Garantias poderão comprometer a capacidade de pagamento dos CRI.

- (xix) Risco decorrente da excussão da Alienação Fiduciária: Caso o valor recebido em decorrência da excussão seja inferior ao valor das Obrigações Garantidas, não há qualquer garantia de que a renúncia à extinção da dívida garantida pela Alienação Fiduciária de Imóveis será reconhecida. Caso referida renúncia seja invalidada, a Emissora não conseguirá executar outra garantia para cobrar a parcela dos valores devidos pela Cedente que eram garantidos pela Alienação Fiduciária de Imóveis.
- (xx) Riscos relacionados à Execução da Alienação Fiduciária de Quotas, da Alienação Fiduciária de Imóveis, da Cessão Fiduciária, do Fundo de Reserva, do Fundo de Obras e do Fundo de Despesas em Razão do Compartilhamento: A execução da Alienação Fiduciária de Quotas, da Alienação Fiduciária de Imóveis, da Cessão Fiduciária, do Fundo de Reserva, do Fundo de Obras e do Fundo de Despesas deverá necessariamente ser realizada em favor do adimplemento integral tanto dos Créditos Imobiliários 1ª Tranche e dos créditos imobiliários dos CRI 2ª Tranche, bem como ao adimplemento de todas as obrigações assumidas pela Cedente no Contrato de Cessão 1ª Tranche e no Contrato de Cessão 2ª Tranche, na proporção entre os saldos devedores dos CRI 1ª Tranche e dos CRI 2ª Tranche. Assim, por conta do compartilhamento da garantia há o risco de insuficiência da garantia compartilhada.
- (xxi) Risco da ausência de avaliação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente: Os Imóveis Alienados Fiduciariamente não foram e não serão objeto de avaliação ou revisão periódica. Dessa forma, o valor dos Imóveis Alienados Fiduciariamente na época de eventual execução da garantia poderá não refletir o valor real dos respectivos imóveis.
- (xxii) Risco decorrente da comercialização de imóveis após a constituição da Alienação Fiduciária: Considerando que os imóveis objeto da Cessão Fiduciária poderão ser comercializados futuramente, a Súmula 308 do STJ pode ser interpretada de forma a restringir a eficácia da alienação fiduciária dos imóveis, a ser constituída no âmbito da Alienação Fiduciária de Imóveis, perante os adquirentes dos imóveis. Caso referida interpretação da Súmula 308 do STJ ocorra, a Emissora não conseguirá executar a garantia objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, o que pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.
- (xxiii) Riscos decorrentes dos critérios adotados pelas Cedentes para concessão do crédito: O pagamento dos CRI está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de crédito, incluindo, mas não se limitando, deficiências na análise de risco de crédito dos Adquirentes, o que pode afetar o fluxo de caixa da carteira de

Créditos Imobiliários. Portanto, a inadimplência dos Adquirentes pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

- (xxiv) Risco de Performance dos Empreendimentos em Construção: Os Empreendimentos em Construção encontram-se em fase de desenvolvimento, sendo que, em caso de paralisação, interrupção ou não conclusão da obra, os Adquirentes das unidades autônomas dos Empreendimentos em Construção poderão, nos termos dos respectivos Contrato de Compra e Venda ou mediante ação judicial própria, interromper o pagamento dos Créditos Imobiliários ou requerer sua rescisão, o que pode impactar negativamente a carteira de recebíveis e, conseqüentemente, o pagamento dos CRI.
- (xxv) Riscos decorrente da liberação dos recursos do Fundo de Obra: Os recursos do Fundo de Obras serão liberados, na forma prevista na cláusula 8.4 deste Termo de Securitização, mesmo que seja verificado atraso na evolução das obras em relação ao Cronograma Físico-Financeiro de qualquer um dos Empreendimentos em Construção, mediante a aplicação de multa à Cedente, em decorrência do atraso, nos termos da cláusula 8.4.6 acima.
- (xxvi) Cobrança de juros acima de 12% a.a.: Diante de decisões recentes proferidas pelo Tribunal de Justiça de São Paulo acerca da impossibilidade da cobrança de juros acima de 12% a.a. (Lei da Usura), em operações de financiamento, existe o risco de referidas decisões serem aplicadas pelo judiciário a operações com estrutura similar a presente Emissão, e, conseqüentemente, a cobrança de juros acima de 12% a.a ser considerada abusiva com base na referida jurisprudência;
- (xxvii) Riscos Relacionados a Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora: ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre cada um dos Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio;
- (xxviii) Risco do Quórum de deliberação em assembleia geral de Titulares dos CRI: as deliberações a serem tomadas em assembleias gerais de Titulares dos CRI são aprovadas por quóruns qualificados em relação ao CRI. Os Investidores que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em assembleia geral de Titulares dos CRI, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Além disso, as matérias relativas à execução das Garantias, nos termos do Contrato de Compartilhamento de Garantia, bem como aos Eventos de Retrocessão (exceto os

Eventos de Retrocessão que envolvam somente parte dos Contratos de Compra e Venda que não deverão ser deliberados em Assembleia Geral), ficarão reservadas à deliberação em assembleia geral dos titulares dos CRI dos Beneficiários, deliberando em conjunto. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em assembleia geral, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses;

- (xxix) 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, estabelece que *“as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”*. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que *“desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”*;

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive as Garantias, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores 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.

- (xxx) Riscos decorrentes do escopo limitado da análise jurídica: Para fins específicos dessa Oferta Restrita, foi contratado um escritório de advocacia para análise exclusiva dos principais aspectos relacionados aos Documentos da Operação, estritamente no âmbito legal, a fim de viabilizar a Oferta Restrita e não incluiu a aferição da capacidade de pagamento quanto aos Créditos Imobiliários, vícios presentes nos Contratos de Compra e Venda ou a existência de débitos, ônus ou gravames sobre os Imóveis, que extingam, no todo ou em parte, ou retardem a normal cobrança dos Créditos Imobiliários, bem como qualquer conteúdo de natureza financeira, contábil ou de aspecto não jurídico. Portanto, poderão existir pontos não compreendidos no escopo da referida análise que impactem negativamente a Oferta Restrita.

(xxxi) Riscos decorrentes da Retrocessão: A Emissora tem a prerrogativa, nos termos do item 8.6 acima, de realizar a Retrocessão à Cedente, independentemente de realização da Assembléia Geral para deliberar sobre tal evento. A Cedente tem a prerrogativa, nos termos do item 8.6.6 acima, de se manifestar acerca da ocorrência dos Evento de Retrocessão. Se essa manifestação for aceita pela Emissora, esta última cancelará o procedimento de Retrocessão, a seu exclusivo critério, independentemente de realização da Assembléia Geral para deliberar sobre tal evento.

(xxxii) Riscos advindos de fatores relacionados à pandemias: Surtos de doenças transmissíveis em escala global, como o recente surto do COVID-19, têm levado autoridades públicas e agentes privados em diversos países do mundo a adotar uma série de medidas voltadas à contenção do surto, que podem incluir, restrições à circulação de bens e pessoas, suspensão de operações comerciais, fechamento de estabelecimentos abertos ao público, entre outras medidas mais ou menos severas. Os efeitos de tais medidas podem gerar a maior volatilidade no mercado de capitais global e potencial desaceleração do crescimento da economia brasileira, além disso, essas medidas podem afetar material e adversamente os negócios e os resultados das operações da Cedente, afetando, assim, adversamente os interesses dos Titulares do CRI.

(xxxiii) Demais Riscos: Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Cedente, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

CLÁUSULA VINTE: DISPOSIÇÕES GERAIS

20.1. Emissora encaminhará mensalmente, até o 20º (vigésimo) dia de cada mês, ou Dia Útil subsequente, para a Cedente e para o Agente Fiduciário, os relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo.

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

CLÁUSULA VINTE E UM: NOTIFICAÇÕES

21.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das partes nos termos deste Termo

deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.

Avenida Cândido de Abreu, 776, Conjunto 401, 402 e 403, Centro Cívico

Curitiba / PR, CEP 80530-000

At.: Sr. José Augusto Roque

Telefone: (41) 3149-7101; (41) 99931-2040

E-mail: jose.roque@ethosgroup.com.br

Para o Agente Fiduciário:

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Avenida das Américas, n.º 4.200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304

Rio de Janeiro – RJ, CEP 22640-102

At.: Sr. Marco Aurélio Ferreira / Srta. Marcelle Santoro / Srta. Karolina Vangelotti

Telefone: (21) 3385-4565

Fac-símile: (21) 3385-4046

Correio eletrônico: assembleias@pentagonotrustee.com.br

21.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas (i) sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por fax, por telegrama ou por e-mail, nos endereços mencionados neste Termo ou (ii) por correio eletrônico, com confirmação eletrônica de recebimento, para os Investidores que assim optarem, devendo ser encaminhadas aos endereços eletrônicos que venham a ser oportunamente informados por tais Investidores. Cada parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço.

CLÁUSULA VINTE E DOIS – FORO

22.1. Fica eleito o foro da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, como o único competente para resolver quaisquer dúvidas ou controvérsias decorrentes deste Termo.

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

Curitiba – PR, 16 de novembro de 2020.

(Assinaturas seguem na próxima página.)

[REMANEJANTE DA PÁGINA INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO]

(Página de assinaturas do Termo de Securitização da 37ª da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Logos Companhia Securitizadora S.A., firmado entre esta e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, em 16 de novembro de 2020.)

JOSE AUGUSTO

ROQUE:00490263992

Digitally signed by JOSE AUGUSTO ROQUE:00490263992
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-CPF A1, ou=(EM BRANCO), ou=34038808000180, ou=videoconferencia, cn=JOSE AUGUSTO ROQUE:00490263992
Date: 2020.11.16 14:37:00 -03'00'

LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.

MARCELLE MOTTA

SANTORO:1098090

4706

Assinado de forma digital por
MARCELLE MOTTA
SANTORO:10980904706
Dados: 2020.11.16 16:53:04
-03'00'

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Testemunha:

**RICARDO SANTOS
DA
ROSA:09117627958**

Digitally signed by RICARDO SANTOS DA
ROSA:09117627958
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-CPF A1, ou=(EM BRANCO), ou=20085105000106, cn=RICARDO SANTOS DA ROSA:09117627958
Date: 2020.11.16 14:37:11 -03'00'

Nome:

RG:

CPF/ME:

Testemunha:

**MARCO AURELIO
MACHADO
FERREIRA:0298331373
5**

Assinado de forma digital por
MARCO AURELIO MACHADO
FERREIRA:02983313735
Dados: 2020.11.16 16:54:33
-03'00'

Nome:

RG:

CPF/ME:

[REMANEJADA DA PÁGINA INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO]

ANEXO II

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE PARA FINS DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ART. 23 DA LEI Nº 10.931/04

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 4.200, Bloco 8, ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do *Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*, da **TECNOBENS CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.**, celebrado em 16 de novembro de 2020 ("Escritura de Emissão de CCI"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, que lhe foi entregue para custódia a Escritura de Emissão de CCIs e que sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 37ª Série da 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Cândido de Abreu, 776, Conjuntos 401, 402 e 403, Centro Cívico, CEP 80530-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.851.496/0001-35 ("Emissora") foi realizada por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado entre a Emissora e o agente fiduciário, em 16 de novembro de 2020 ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído, conforme previsto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre as CCI e os respectivos Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514/97. Regime Fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante, que **DECLARA**, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI encontram-se registrado e custodiada, respectivamente, nesta Instituição Custodiante, nos termos dos artigos 18, § 4º e 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04.

São Paulo- SP, 16 de novembro de 2020.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Instituição Custodiante

**ANEXO III – DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA
(PREVISTA NA FORMA DO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/04)**

LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Cândido de Abreu, 776, Conjuntos 401, 402 e 403, Centro Cívico, CEP 80530-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.851.496/0001-35, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 37ª Série da 1ª Emissão da Logos Companhia Securitizadora S.A. (“Emissora”, “CRI” e “Emissão”, respectivamente), nos termos do Item 15 do Anexo III à Instrução CVM nº 414/2004, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o agente fiduciário da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

Curitiba – PR, 16 de novembro de 2020.

LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

ANEXO IV – DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

(PREVISTA NA FORMA DO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/04)

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 4.200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de Agente Fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 37ª Série da 1ª Emissão da Logos Companhia Securitizadora S.A. (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), nos termos do Item 15 do Anexo III à Instrução CVM nº 414/2004, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a emissora dos CRI, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de agir com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela emissora dos CRI no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo – SP, 16 de novembro de 2020.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Agente Fiduciário

ANEXO V
CURVA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

Evento	Data	Juros	Amortização
1	20/11/2020	Incorpora	0,0000%
2	20/12/2020	Incorpora	0,0000%
3	20/01/2021	Incorpora	0,0000%
4	20/02/2021	Incorpora	0,0000%
5	20/03/2021	Incorpora	0,0000%
6	20/04/2021	Incorpora	0,0000%
7	20/05/2021	Incorpora	0,0000%
8	20/06/2021	Sim	0,5484%
9	20/07/2021	Sim	4,4142%
10	20/08/2021	Sim	4,6322%
11	20/09/2021	Sim	4,8781%
12	20/10/2021	Sim	4,9381%
13	20/11/2021	Sim	5,2239%
14	20/12/2021	Sim	5,5344%
15	20/01/2022	Sim	8,0323%
16	20/02/2022	Sim	8,7977%
17	20/03/2022	Sim	9,7060%
18	20/04/2022	Sim	10,8267%
19	20/05/2022	Sim	12,2046%
20	20/06/2022	Sim	13,9658%
21	20/07/2022	Sim	20,6960%
22	20/08/2022	Sim	26,3060%
23	20/09/2022	Sim	35,8491%
24	20/10/2022	Sim	55,8101%
25	20/11/2022	Sim	99,9989%
26	20/12/2022	Sim	0,0001%
27	20/01/2023	Sim	0,0001%
28	20/02/2023	Sim	0,0001%
29	20/03/2023	Sim	0,0001%
30	20/04/2023	Sim	0,0001%
31	20/05/2023	Sim	0,0001%
32	20/06/2023	Sim	0,0001%
33	20/07/2023	Sim	0,0001%
34	20/08/2023	Sim	0,0001%
35	20/09/2023	Sim	0,0001%
36	20/10/2023	Sim	0,0001%
37	20/11/2023	Sim	100,0000%

ANEXO VI
CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO

EMPREENDIMENTO	Novembro 2020 (R\$ e % Evolução)	Dezembro 2020 (R\$ e % Evolução)	Janeiro 2021 (R\$ e % Evolução)	Fevereiro 2021 (R\$ e % Evolução)	Março 2021 (R\$ e % Evolução)	Abril 2021 (R\$ e % Evolução)	Mai 2021 (R\$ e % Evolução)	Junho 2021 (R\$ e % Evolução)	Julho 2021 (R\$ e % Evolução)	Agosto 2021 (R\$ e % Evolução)	TOTAIS A REALIZAR POR EMPREENDIMENTO
THE TOWER	R\$ 794.260,68 97,41%	R\$ 392.017,28 100%									R\$ 1.186.277,96
THE WALL II C	R\$ 489.531,72 91,49%	R\$ 236.154,84 100%									R\$ 725.686,56
THE WALL I B	R\$ 536.324,68 91,47%	R\$ 266.571,69 100%									R\$ 802.896,37
THE GARDEN B	R\$ 1.096.479,99 88,00%	R\$ 731.960,52 100%									R\$ 1.828.440,51
THE GIFT C/D	R\$ 1.175.751,03 %	R\$ 959.260,27 100%									R\$ 2.135.011,30
THE WALL II D	R\$ 22.795,88 43,41%	R\$ 57.132,71 45,47%	R\$ 292.119,55 55,99%	R\$ 417.432,18 71,03%	R\$ 405.238,81 85,63%	R\$ 275.917,42 95,58%	R\$ 122.781,98 100%				R\$ 1.593.418,52
THE WALL I C	R\$ 27.865,93 42,98%	R\$ 64.316,08 45,16%	R\$ 312.041,49 55,70%	R\$ 446.603,55 70,79%	R\$ 433.659,72 85,45%	R\$ 296.566,30 95,47%	R\$ 134.005,85 100%				R\$ 1.715.058,91
THE GARDEN C	- 29,83%	- 29,83%	R\$ 274.686,23 34,32%	R\$ 274.686,23 38,82%	R\$ 314.686,23 43,96%	R\$ 878.846,07 58,34%	R\$ 1.013.763,08 74,92%	R\$ 811.163,43 88,19%	R\$ 435.050,90 95,30%	R\$ 287.215,76 100%	R\$ 4.290.097,92
THE GIFT E/F	- 38,28%	- 38,28%	R\$ 283.994,64 41,54%	R\$ 283.994,64 44,80%	R\$ 357.327,97 48,90%	R\$ 1.045.208,48 60,88%	R\$ 1.256.633,47 75,29%	R\$ 1.097.299,25 87,87%	R\$ 613.625,13 94,91%	R\$ 444.336,05 100%	R\$ 5.382.419,61
THE DUO B	R\$ 34.248,85 40,45%	R\$ 34.248,85 40,45%	R\$ 34.248,85 44,66%	R\$ 34.248,85 44,66%	R\$ 69.248,86 44,66%	R\$ 392.528,15 56,67%	R\$ 478.418,84 71,30%	R\$ 508.767,66 86,87%	R\$ 247.991,29 94,45%	R\$ 181.411,78 100%	R\$ 2.015.361,99
TOTAIS MENSAIS A REALIZAR	R\$ 4.177.258,75	R\$ 2.741.662,25	R\$ 1.197.090,76	R\$ 1.456.965,44	R\$ 1.580.161,57	R\$ 2.889.066,42	R\$ 3.005.603,22	R\$ 2.417.230,33	R\$ 1.296.667,32	R\$ 912.963,59	R\$ 21.674.669,64