



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELA TERRAVISTA
BOUTIQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A. E PELA BLOKO CP S.A.**

DA 1ª E 2ª SÉRIES DA 4ª EMISSÃO DE

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA



BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Companhia Securitizadora
CNPJ/MF nº 35.082.277/0001-95

ÍNDICE

CLÁUSULA I – DEFINIÇÕES, PRAZO E AUTORIZAÇÃO	3
CLÁUSULA II – REGISTROS E DECLARAÇÕES	17
CLÁUSULA III – CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	17
CLÁUSULA IV – CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA	21
CLÁUSULA V – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI	24
CLÁUSULA VI – CÁLCULO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO ATUALIZADO, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI	24
CLÁUSULA VII – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DO CRI	30
CLÁUSULA VIII – GARANTIAS E ORDEM DE PAGAMENTOS.....	31
CLÁUSULA IX – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	36
CLÁUSULA X – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA	39
CLÁUSULA XI – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO	44
CLÁUSULA XII – ASSEMBLEIA.....	50
CLÁUSULA XIII – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	56
CLÁUSULA XIV – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO	57
CLÁUSULA XV – COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE	60
CLÁUSULA XVI – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES	61
CLÁUSULA XVII – FATORES DE RISCO	63
CLÁUSULA XVIII – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	74
CLÁUSULA XIX – DISPOSIÇÕES GERAIS.....	74
CLÁUSULA XX – LEI E SOLUÇÃO DE CONFLITOS.....	75
CLÁUSULA XXI – ASSINATURA DIGITAL	78
ANEXO I-A.....	80
ANEXO I-B.....	81
ANEXO II	82
ANEXO III	83
ANEXO IV	84
ANEXO V	85
ANEXO VI	86

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELA TERRAVISTA BOUTIQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A. E PELA BLOKO CP S.A., DA 1ª e 2ª SÉRIES DA 4ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BASE SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito:

BASE SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.082.277/0001-95, com sede na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, 14º andar, sala 141, Vila Olímpia, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04551-010, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

Na qualidade de agente fiduciário representante da comunhão dos interesses dos Titulares de CRI (conforme definido abaixo), nomeado nos termos do artigo 26, III, da Lei 14.430 e da Resolução CVM 17,

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira autorizada a exercer as funções de agente fiduciário pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.806.535/0001-54, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário");

Celebram o presente "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Cedidos pela Terravista Boutique Empreendimento Imobiliário SPE S.A. e pela Bloko CP S.A., da 1ª e 2ª Séries da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Base Securitizadora S.A." ("Termo" ou "Termo de Securitização"), que prevê a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários pela Emissora ("Emissão" e "CRI", respectivamente), nos termos da Lei 9.514, da Lei 14.430 e da Resolução CVM 60, o qual será regido pelas cláusulas a seguir:

CLÁUSULA I – DEFINIÇÕES, PRAZO E AUTORIZAÇÃO

1.1. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo, terão o significado previsto abaixo; e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

<u>"Agência de Rating"</u> :	a agência de classificação de risco responsável eventualmente a contratada pela Securitizadora para elaboração da classificação de risco dos CRI, bem como suas atualizações posteriores, conforme aplicável;
------------------------------	---

<u>"Agente Fiduciário"</u> :	a PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A. , conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
------------------------------	--

<u>"Alienação Fiduciária de Ações":</u>	a alienação fiduciária das ações de emissão da Terravista à Emissora, em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas dos CRI Série B, firmada nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;
<u>"Alienação Fiduciária de Unidades":</u>	a alienação fiduciária das Unidades, em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas dos CRI Série B, firmada nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Unidades;
<u>"Amortização Extraordinária":</u>	a amortização extraordinária dos CRI, a ser realizada nos termos da Cláusula VII, abaixo;
<u>"Amortização(ões) Programada(s)":</u>	as amortizações programadas dos CRI, a serem realizadas nas datas indicadas na Tabela Vigente do Anexo II, calculadas conforme Cláusula VI deste Termo de Securitização;
<u>"Anexos":</u>	os anexos ao presente Termo de Securitização, cujos termos são parte integrante e complementar deste Termo de Securitização, para todos os fins e efeitos de direito;
<u>"Aplicações Financeiras Permitidas":</u>	todos os recursos oriundos dos Créditos do Patrimônio Separado que estejam depositados na Conta Centralizadora deverão ser aplicados pela Emissora, com acompanhamento das Cedentes, em: (i) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) certificados e recibos de depósito bancário de emissão das seguintes instituições financeiras: Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Itaú Unibanco S.A. ou Banco Santander (Brasil) S.A., em ambos os casos com liquidez diária; e/ou (iii) em fundos de investimento com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos de renda fixa, não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade ou eventual prejuízo;
<u>"Assembleia":</u>	a assembleia especial de Titulares dos CRI, realizada na forma da Cláusula XII deste Termo de Securitização;
<u>"Atualização Monetária":</u>	IPCA;
<u>"Aviso de Recebimento":</u>	o comprovante escrito, emitido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, relativo ao recebimento de quaisquer

notificações, com a assinatura da pessoa que recebeu e a data da entrega do documento, que possui validade jurídica para a demonstração do recebimento do objeto postal ao qual se vincula;

"B3": significa a B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO B3, sociedade anônima de capital aberto, com sede na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25, devidamente autorizada pelo BACEN para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira;

"BACEN": o Banco Central do Brasil;

"Banco Liquidante": o **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição contratada pela Emissora para prestar os serviços indicados no item 4.12, abaixo;

"Bloko": a **BLOKO CP S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Dra. Ruth Cardoso, nº 8501, andar 17, sala 1702, parte, Pinheiros, CEP 05.425-070, inscrita no CNPJ sob o nº 43.065.277/0001-05;

"Boletim de Subscrição": o boletim de subscrição por meio do qual os Investidores subscreverão os CRI;

"Brasil" ou "País": a República Federativa do Brasil;

"CCI CCV" são as Cédulas de Crédito Imobiliário emitidas pela Terravista por meio da Escritura de Emissão de CCI CCV para representar determinados Créditos Imobiliários CCV;

"CCI Locação" são as Cédulas de Crédito Imobiliário emitidas pela Bloko por meio da Escritura de Emissão de CCI Locação para representar determinados Créditos Imobiliários Locação;

"CCI": são as CCI Locação e CCI CCV, quando referidas em conjunto;

"Cedentes": a Terravista e a Bloko, quando referidas em conjunto;

"CETIP21": o ambiente de negociação de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3;

" <u>CMN</u> ":	o Conselho Monetário Nacional;
" <u>CNPJ/MF</u> ":	o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;
" <u>Código Civil</u> ":	a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
" <u>Código de Processo Civil</u> ":	a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;
" <u>COFINS</u> ":	a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;
" <u>Colocação Mínima</u> ":	é a distribuição parcial dos CRI, no montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);
" <u>Condição Suspensiva da Alienação Fiduciária de Ações</u> ":	A Alienação Fiduciária de Ações terá seus efeitos suspensos para os fins do artigo 125 do Código Civil, até que ocorra a liberação do ônus existente sobre as ações;
" <u>Condições Precedentes</u> ":	são as condições precedentes previstas no Contrato de Cessão, às quais a integralização dos CRI e o pagamento do Preço da Cessão estão condicionados;
" <u>Conta Arrecadadora</u> ":	conta de titularidade da Securitizadora mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. (341), sob o nº 96115-4, agência 0445, que concentrará os recebimentos decorrentes do Empreendimento;
" <u>Conta Centralizadora</u> ":	a conta corrente de titularidade da Emissora mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. (341), sob o nº 95427-4, agência 0445, na qual serão e permanecerão depositados os recursos dos Créditos do Patrimônio Separado, os quais se encontram segregados do restante do patrimônio da Emissora mediante a instituição de Regime Fiduciário;
" <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Ações</u> ":	o "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia sob Condição Suspensiva e Outras Avenças" firmado em 28 de junho de 2023, entre a Bloko, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária, a Terravista, na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual as ações de emissão da Terravista foram alienadas fiduciariamente à Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas dos CRI Série B;

"Contrato de Alienação
Fiduciária de Unidades"

o "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças", a ser firmado em até 120 (cento e vinte) dias contados da primeira Data de Integralização dos CRI Série B, entre a Garantidora, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual as certas Unidades do Empreendimento Imobiliário serão alienadas fiduciariamente à Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas dos CRI Série B;

"Contrato de Cessão":

"Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças" firmado em 28 de junho de 2023, entre as Cedentes, a Garantidora e a Emissora, por meio do qual os Créditos Imobiliários CCV, decorrentes do CCV, representados pelas CCI CCV, foram cedidos pela Terravista à Emissora, e (ii) os Créditos Imobiliários Locação, decorrentes do Contrato Imobiliário Locação, representados pelas CCI Locação, foram cedidos pela Bloko à Emissora;

"Contrato de Distribuição":

"Contrato de Distribuição Pública sob o Rito de Registro Automático de Distribuição, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 4ª Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.", entre a Emissora e o Coordenador Líder, com a interveniência das Cedentes e da Garantidora;

"Contrato Imobiliário CCV":

o "Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel", celebrado entre a Terravista, na qualidade de vendedor, e o Devedor CCV, por meio do qual a Terravista vendeu determinadas Unidades ao Devedor CCV;

"Contrato Imobiliário Locação"

o Contrato de Locação Atípica de Imóvel e Outras Avenças, firmado em 27 de junho de 2023 entre a Bloko, na qualidade de locador, e o Devedor Locação, por meio do qual a Bloko locou determinadas Unidades ao Devedor Locação;

"Contratos Imobiliários":

são o Contrato Imobiliário Locação e os Contratos Imobiliários CCV, quando referidos em conjunto;

"Coobrigação":

nos termos do artigo 296 do Código Civil, as Cedentes responderão, solidariamente aos Devedores, abaixo definidos, por sua solvência em relação aos Créditos Imobiliários, assumindo a qualidade de coobrigadas e

responsabilizando-se pelo pagamento integral dos Créditos Imobiliários;

"Coordenador Líder":

a **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF nº 03.751.794/0001-13, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, instituição devidamente autorizada pela CVM a prestar o serviço de distribuição de valores mobiliários;

"Créditos do Patrimônio Separado":

a composição dos créditos do Patrimônio Separado representada (i) pelos Créditos Imobiliários; (ii) pelos créditos oriundos da manutenção de recursos na Conta Centralizadora, inclusive, mas sem limitação, aqueles investidos em Aplicações Financeiras Permitidas; e (iii) pelas respectivas garantias e bens ou direitos decorrentes dos itens "i" a "iii", acima, conforme aplicável;

"Créditos Imobiliários CCV"

nos termos do Contrato Imobiliário CCV, o Devedor CCV é obrigado, relativamente às Unidades CCV, (i) a realizar o pagamento do preço das Unidades CCV adquiridas, mediante pagamentos sucessivos das prestações previstas, atualizados monetariamente pelos índices definidos nos respectivos instrumentos, acrescidos dos juros remuneratórios e demais encargos, conforme aplicável, bem como, (ii) a arcar com todos os outros créditos devidos pelo Devedor CCV em virtude do Contrato Imobiliário CCV, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato Imobiliário CCV;

"Créditos Imobiliários Locação"

nos termos do Contrato Imobiliário Locação, o Devedor Locação é obrigado, relativamente às Unidades, a realizar o pagamento do aluguel mensal, atualizado monetariamente pelo índice definido no respectivo instrumento, acrescidos dos juros remuneratórios e demais encargos, conforme aplicável;

"Créditos Imobiliários"

são os Créditos Imobiliários CCV e os Créditos Imobiliários Locação, quando referidos em conjunto;

"CRI Série B":

são os CRI da 2ª Série da 4ª Emissão da Emissora;

" <u>CRI Série A</u> ":	são os CRI da 1ª Série da 4ª Emissão da Emissora;
" <u>CRI</u> ":	os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 4ª Emissão da Securitizadora, a serem emitidos com as características previstas no item 4.1 abaixo;
" <u>CSLL</u> ":	a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;
" <u>CVM</u> ":	a Comissão de Valores Mobiliários;
" <u>Data da Primeira Integralização</u> ":	a data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI pelos subscritores da respectiva Série;
" <u>Data de Amortização Programada</u> ":	cada uma das datas em que estão previstas para ocorrer as Amortizações Programadas, conforme indicadas na Tabela Vigente do Anexo II;
" <u>Data de Aniversário</u> ":	o dia 20 (vinte) de cada mês;
" <u>Data de Emissão dos CRI</u> ":	29 de junho de 2023;
" <u>Data de Pagamento da Remuneração</u> ":	cada uma das datas de pagamento da Remuneração, conforme indicadas na Tabela Vigente do Anexo II;
" <u>Data de Vencimento Final dos CRI</u> ":	20 de junho de 2045;
" <u>Decreto 6.306</u> ":	o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado;
" <u>Despesas</u> ":	todas e quaisquer despesas descritas na Cláusula XIV deste Termo de Securitização;
" <u>Devedor CCV</u> "	a Bloko, acima qualificada;
" <u>Devedor Locação</u> "	a Terravista, acima qualificada;
" <u>Devedores</u> ":	são o Devedor CCV e o Devedor Locação, quando referidos em conjunto;
" <u>Dia Útil</u> " ou " <u>Dias Úteis</u> ":	significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, qualquer dia que não seja sábado, domingo dia declarado como feriado nacional na República Federativa do Brasil; e

(ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia no qual não haja expediente nos bancos comerciais nas comarcadas das partes, e que não seja sábado;

"Documentos da Operação":

(i) os Contratos Imobiliários; (ii) as Escrituras de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o presente Termo de Securitização; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; (vii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Unidades; e (viii) quaisquer aditamentos aos documentos mencionados acima;

"Emissão":

a presente emissão dos CRI da 1ª e 2ª Séries da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Base Securitizadora S.A.;

"Emissora" ou "Securitizadora":

a **BASE SECURITIZADORA S.A.**, conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;

"Empreendimento Imobiliário":

o Empreendimento imobiliário hoteleiro denominado "Terravista Golf Boutique", desenvolvido nos moldes da Lei 4.591, no Imóvel, composto por Unidades;

"Escritura de Emissão de CCI CCV":

o "Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural", celebrado em 28 de junho de 2023, entre a Terravista e a Instituição Custodiante para a emissão das CCI;

"Escritura de Emissão de CCI Locação":

o "Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural", celebrado em 28 de junho de 2023, entre a Bloko e a Instituição Custodiante para a emissão das CCI;

"Escriturador":

a **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, Bairro Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64;

"Escrituras de Emissão de CCI":

a Escritura de Emissão CCI CCV e a Escritura de Emissão Locação, quando referidas em conjunto;

"Evento de Liquidação do

os eventos de liquidação do Patrimônio Separado descritos

<u>Patrimônio Separado</u> ”:	no item 13.1 deste Termo de Securitização;
“ <u>Fiança</u> ”:	a fiança da Garantidora, constituída nos termos do Contrato de Cessão;
“ <u>Fundo de Reserva</u> ”:	o fundo a ser constituído pela Emissora nos termos da Cláusula VIII, na Conta Centralizadora, a ser liberado às Cedentes para o pagamento de despesas operacionais;
“ <u>Garantias Série B</u> ”:	são, em conjunto, (i) Fiança; (ii) Coobrigação (iii) Alienação Fiduciária de Ações; (iv) Alienação Fiduciária de Unidades; e (vi) o Fundo de Reserva, constituídas em garantia aos CRI Série B;
“ <u>Garantidora</u> ”:	a Bloko, acima qualificada;
“ <u>Hipóteses de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários</u> ”:	são, quando referidas em conjunto, as Hipóteses de Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários e as Hipóteses de Recompra Total dos Créditos Imobiliários;
“ <u>Hipóteses de Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários</u> ”:	as hipóteses de recompra parcial de qualquer dos Créditos Imobiliários a que as Cedentes se obrigam, nos termos do Contrato de Cessão;
“ <u>Hipóteses de Recompra Total dos Créditos Imobiliários</u> ”:	as hipóteses de recompra total dos Créditos Imobiliários a que as Cedentes se obrigam, nos termos do Contrato de Cessão;
“ <u>Imóvel</u> ”:	O imóvel objeto da matrícula nº 29.665, do Cartório de Registro de Imóveis, da comarca de Porto Seguro, Estado da Bahia;
“ <u>Instituição Custodiante</u> ”:	é a COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP , instituição financeira, com sede no Estado do Rio Grande do Sul, Cidade de Porto Alegre, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955, cj. 501, Floresta, CEP 90560-002, inscrita no CNPJ/ME sob o Página 5 de 153 nº 18.282.093/0001-50, na qualidade de instituição custodiante das CCI;
“ <u>Investidor(es) Profissional(is)</u> ”:	investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30/2021;

" <u>Investidor(es) Qualificado(s)</u> ":	investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30;
" <u>Investidores</u> " ou " <u>Titular(es) dos CRI</u> ":	os investidores que sejam titulares de CRI;
" <u>IOF/Câmbio</u> ":	o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;
" <u>IOF/Títulos</u> ":	o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;
" <u>IPCA/IBGE</u> ":	o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
" <u>IRPJ</u> ":	o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;
" <u>IRRF</u> ":	o Imposto de Renda Retido na Fonte;
" <u>Lei 10.931</u> ":	a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
" <u>Lei 14.430</u> ":	a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada;
" <u>Lei 4.591</u> ":	a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada;
" <u>Lei 8.981</u> ":	a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada;
" <u>Lei 9.514</u> ":	a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
" <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ":	a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
" <u>MDA</u> ":	Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
" <u>Multa Indenizatória</u> ":	caso a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários seja prejudicada, no todo ou em parte, ou a ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários seja reconhecida em decisão judicial ou arbitral

com base na invalidação, nulificação, anulação, declaração de ineficácia, resolução, rescisão, rescisão, denúncia, total ou parcial, de qualquer um dos Contratos Imobiliários CCV, de modo que não seja operacionalizada a recompra dos Créditos Imobiliários, as Cedentes se obrigam, desde logo, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar à Securitizadora uma multa que será equivalente ao Valor da Recompra Total acrescido de eventuais valores decorrentes de multa, indenização, devolução dos Créditos Imobiliários que afetem a Securitizadora e que sejam devidos aos Devedores, observado o quanto disposto no Contrato de Cessão;

“Obrigações Garantidas CRI Série B”:

correspondem, única e exclusivamente em relação aos CRI Série B, (i) todas as obrigações assumidas ou que venham a ser assumidas pelos Devedores nos Contratos Imobiliários e suas posteriores alterações, (ii) todas as obrigações decorrentes do Contrato de Cessão, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelas Cedentes e pela Garantidora, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, de multas, dos juros de mora, da multa moratória e outros encargos devidos nos termos dos Contratos Imobiliários, (iii) obrigações de resgate, amortização e pagamentos dos juros conforme estabelecidos no Termo de Securitização, (iv) todos os custos e despesas incorridos em relação à emissão e manutenção das CCI e aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente e para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários e excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios dentro de padrão de mercado, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como (vi) todo e qualquer custo incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário, e/ou pelos titulares dos CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado para arcar com tais custos;

“Oferta”:

a oferta pública pelo rito de registro automático de distribuição dos CRI realizada nos termos do artigo 26, VIII, da Resolução CVM 160, a qual (i) será destinada aos investidores descritos no item 4.3.1 deste Termo; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) será feita nos termos dos itens 4.3 e seguintes deste Termo;

<u>"Operação"</u> :	a presente operação de securitização, que envolve a celebração de todos os Documentos da Operação;
<u>"Ordem de Pagamentos"</u> :	os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários deverão ser aplicados de acordo com a ordem de prioridade de pagamentos prevista na Cláusula VIII deste Termo;
<u>"Patrimônio Separado"</u> :	o patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos (i) Créditos do Patrimônio Separado; e (ii) Garantias. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais incluindo, mas não se limitando a, das Despesas;
<u>"PIS"</u> :	a Contribuição ao Programa de Integração Social;
<u>"Prazo de Colocação"</u> :	o prazo de colocação dos CRI no âmbito da Oferta, conforme definido no item 4.6 deste Termo;
<u>"Preço da Cessão"</u> :	é o preço que será pago pela Emissora às Cedentes, a título de pagamento pela aquisição dos Créditos Imobiliários no montante, na forma, prazo e condições do Contrato de Cessão;
<u>"Preço de Integralização"</u> :	o preço de integralização dos CRI no âmbito da Emissão, correspondente: (i) ao Valor Nominal Unitário para os CRI da respectiva Série integralizados na Data da Primeira Integralização; ou (ii) ao Valor Nominal Unitário Atualizado da respectiva Série acrescido da Remuneração desde a Data da Primeira Integralização, de acordo com o presente Termo de Securitização;
<u>"Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários"</u> :	as Cedentes poderão, a seu exclusivo critério e conveniência, recomprar da Securitizadora parte ou a totalidade dos Créditos Imobiliários, mediante requerimento formal nesse sentido, nos termos e condições estipulados no Contrato de Cessão;
<u>"Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários"</u> :	a obrigação das Cedentes de recomprar parcial os Créditos Imobiliários, quando verificadas as Hipóteses de Recompra

Parcial dos Créditos Imobiliários;

"Recompra Total dos Créditos Imobiliários":

a obrigação das Cedentes de recomprar os Créditos Imobiliários, quando verificadas as Hipóteses de Recompra Total dos Créditos Imobiliários;

"Regime Fiduciário":

o regime fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, instituído pela Emissora na forma da Lei 14.430 para constituição do Patrimônio Separado. O Regime Fiduciário segrega os Créditos do Patrimônio Separado do patrimônio da Emissora até o integral cumprimento de todas as obrigações relativas aos CRI, incluindo, sem limitação, o pagamento integral do Valor Nominal Unitário Atualizado e o valor correspondente à Remuneração dos CRI, bem como eventuais encargos moratórios aplicáveis;

"Remuneração":

taxa efetiva de juros de 7,50% (sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano aplicável aos CRI, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;

"Resgate Antecipado dos CRI":

o resgate antecipado total dos CRI que será realizado nas hipóteses da Cláusula VII, abaixo;

"Resolução CVM 160":

é a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada;

"Resolução CVM 17":

é a Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada;

"Resolução CVM 30":

é a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;

"Resolução CVM 60":

é a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada;

"Resolução CVM 9":

é a Resolução da CVM nº 9, de 28 de outubro de 2020, conforme alterada;

"Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado":

significa o saldo do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado remanescente após amortizações, incorporação de juros e atualização monetária a cada período, se houver;

"Tabela Vigente":

a tabela constante do Anexo II, que poderá vir a ser

	modificada pela Emissora de tempos em tempos nos termos do item 6.9;
<u>"Taxa de Administração" ou "Taxa de Gestão Líquida":</u>	a taxa mensal de administração do Patrimônio Separado, no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) líquida de todos e quaisquer tributos, atualizada anualmente pelo IPCA/IBGE desde a Data de Emissão, calculada pro rata die se necessário, a que a Emissora faz jus;
<u>"Termo" ou "Termo de Securitização":</u>	o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários;
<u>"Terravista":</u>	a TERRAVISTA BOUTIQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A. , sociedade anônima, com sede na Cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, na Estrada Arraial D'Ajuda Trancoso, Km-18, Povoado de Trancoso, CEP 45816-000, inscrita no CNPJ sob o nº 08.609.628/0001-09;
<u>"Unidades":</u>	cada um dos lotes residenciais (UR), apartamentos e bangalôs (UH) objeto do Empreendimento Imobiliário;
<u>"Valor da Recompra Facultativa":</u>	é o valor da Recompra Facultativa indicado no referido requerimento enviado pela Cedente, (ii) acrescido de multa compensatória de 2% (dois por cento) calculada sobre o saldo devedor, e (iii) caso a Recompra Facultativa recaia sobre a totalidade dos Créditos Imobiliários, sobre tal valor será adicionado as Despesas Recorrentes indicadas no Anexo III do Contrato de Cessão e demais obrigações do Patrimônio Separado proporcionais ao saldo devedor do Créditos Imobiliários recomprados em aberto à época, conforme indicadas pela Securitizadora;
<u>"Valor da Recompra Total":</u>	é (i) ao saldo devedor dos Créditos Imobiliários objeto da referida recompra, (ii) adicionado das Despesas Recorrentes e demais obrigações do Patrimônio Separado proporcionais ao saldo devedor do Créditos Imobiliários recomprados em aberto à época, conforme indicadas pela Securitizadora;
<u>"Valor Nominal Unitário Atualizado":</u>	significa o Valor Nominal Unitário atualizado de acordo com o disposto na Cláusula VI; e

“Valor Nominal Unitário”: significa o valor de cada CRI na Data de Emissão, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais).

1.2. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em Dias Úteis, exceto se expressamente indicado de modo diverso.

1.3. A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada com base na deliberação tomada em sede de Reunião de Diretoria da Emissora, realizada em 10 de fevereiro de 2021 e cuja ata foi registrada perante a JUCESP sob o nº 214.827/21-5 em 12 de maio de 2021, na qual se aprovou a emissão de série de CRI em montante de até R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais).

CLÁUSULA II – REGISTROS E DECLARAÇÕES

2.1. Este Termo e eventuais aditamentos serão custodiados junto à Instituição Custodiante, que assinará a declaração constante do Anexo VI ao presente Termo de Securitização, bem como serão registrados na B3, nos termos do § 1º do artigo 26 da Lei 14.430, para fins de instituição do regime fiduciário pleno sobre os Créditos do Patrimônio Separado.

2.2. Os CRI serão objeto de Oferta nos termos da Resolução CVM 160, seguindo o rito de registro automático de distribuição conforme seu artigo 26, VIII.

2.3. Em atendimento à Resolução CVM 60, são apresentadas, nos Anexos III, IV e V ao presente Termo, as declarações emitidas pelo Coordenador Líder, pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e pela Instituição Custodiante, respectivamente.

2.4. Os CRI serão depositados:

- (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente realizada por meio da B3; e
- (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

2.5. Uma vez realizada a Colocação Mínima, ficará ao exclusivo critério da Emissora, por meio do Coordenador Líder, a colocação dos CRI remanescentes.

CLÁUSULA III – CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Créditos Imobiliários

3.1. Os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI por meio do presente Termo de Securitização e representados pelas CCI, bem como suas características específicas, estão descritos no Anexo I ao presente instrumento, em adição às características gerais descritas nesta Cláusula III.

3.2. A Emissora declara que os Créditos Imobiliários possuem valor nominal total de R\$ 451.845.677,00 (quatrocentos e cinquenta e um milhões oitocentos e quarenta e cinco mil seiscentos e sessenta e sete reais), posicionado na data de 27 de junho de 2023, de acordo com os Contratos Imobiliários. A titularidade dos Créditos Imobiliários foi obtida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão, foram vinculados aos CRI da Emissão por via do presente Termo.

3.3. Os Créditos Imobiliários são segregados do patrimônio próprio da Emissora mediante instituição de Regime Fiduciário, na forma prevista pela Cláusula IX abaixo.

3.4. Até a quitação integral de todas e quaisquer obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários e as Garantias vinculados aos CRI agrupados em Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, nos termos da Cláusula IX abaixo.

Custódia

3.5. A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda da via de cada Escritura de Emissão de CCI assinada de forma digital, e eventuais aditamentos, até a Data de Vencimento dos CRI, conforme o caso, ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

Aquisição dos Créditos Imobiliários

3.6. Os Créditos Imobiliários foram cedidos à Emissora pelas Cedentes nos termos do Contrato de Cessão, e, em contrapartida, as Cedentes receberão o Preço da Cessão, nos termos do Contrato de Cessão.

3.7.1. Nos termos do Contrato de Cessão, as Cedentes autorizaram a Emissora a reter dos valores do Preço da Cessão os recursos necessários para:

(i) o pagamento de todas e quaisquer despesas, honorários, encargos, custas e emolumentos decorrentes da estruturação, da securitização e viabilização da Emissão, inclusive as despesas com honorários dos assessores legais, da Instituição Custodiante, do Agente Fiduciário, do Coordenador Líder e da Emissora, conforme estimadas no Contrato de Cessão; e

(ii) a constituição do Fundo de Reserva.

3.7. Conforme o Contrato de Cessão, a cessão dos Créditos Imobiliários foi plenamente aperfeiçoada e não está condicionada à implementação de nenhuma condição. O pagamento do Preço da Cessão, entretanto, somente ocorrerá à medida em que cumpridas as Condições Precedentes.

3.8. Efetuado o pagamento do Preço da Cessão, os Créditos Imobiliários, passarão, automaticamente, para a titularidade da Emissora, no âmbito do Patrimônio Separado.

Forma de pagamento dos Créditos Imobiliários

3.9. Os pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários serão diretamente creditados pelos Devedores, na Conta Arrecadadora, nos termos do Contrato de Cessão, seja em decorrência da cessão definitiva dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, como da Cessão Fiduciária.

Cobrança dos Créditos Imobiliários

A administração ordinária e a cobrança dos Créditos Imobiliários caberão às Cedentes.

Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários

3.10. Na Data de Emissão, os Créditos Imobiliários, quando individualmente considerados, representam mais de 20% (vinte por cento) do valor total dos Créditos Imobiliários.

Recompra dos Créditos Imobiliários

3.11. Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários. Cada Cedente poderá, a qualquer tempo, a seu exclusivo critério e conveniência, recomprar da Securitizadora parte ou a totalidade dos Créditos Imobiliários por ela cedidos à Securitizadora, observado o disposto no Contrato de Cessão. Nessa hipótese, a respectiva Cedente ficará obrigada a pagar à Securitizadora, de uma só vez, o Valor da Recompra Facultativa.

3.12. Recompra Parcial e Total dos Créditos Imobiliários. Mediante a ocorrência das Hipóteses de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, ficarão as Cedentes obrigadas a exercer a Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários ou Recompra Total dos Créditos Imobiliários por estas cedidos à Securitizadora.

3.15.1. A Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários obedecerá a Ordem de Pagamentos e demais procedimentos do Contrato de Cessão.

3.15.2. A Recompra Total dos Créditos Imobiliários, quando cabível, será realizada pelo valor correspondente ao Valor da Recompra Total.

3.15.3. Conforme previsto no Contrato de Cessão, as Cedentes serão consideradas solidárias entre si pelas obrigações de Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários ou Recompra Total dos Créditos Imobiliários, até o limite Obrigações Garantidas Série B.

Guarda de Documentos

3.13. Nos termos do Contrato de Cessão, caberá às Cedentes realizar a guarda dos respectivos Contratos Imobiliários e demais documentos relacionados aos Créditos Imobiliários. A Instituição Custodiante fará a guarda de 1 (uma) via de cada Escritura de Emissão de CCI.

Classificação ANBIMA

3.14. Conforme as Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI nº 05, de 06 de maio de 2021, de acordo com as características dos Créditos Imobiliários, os CRI têm a seguinte classificação:

I.	Categoria	Corporativo
II.	Concentração	Concentrado
III.	Tipo de segmento	Hotel
IV.	Tipo de contrato com lastro	Misto

3.15. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

CLÁUSULA IV – CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA

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

CRI Série A	CRI Série B
1. Emissão: 4ª;	1. Emissão: 4ª;
2. Série: 1ª;	2. Série: 2ª;
3. Quantidade de CRI: 327.000 (trezentos e vinte e sete mil);	3. Quantidade de CRI: 123.000 (cento e vinte e três mil);
4. Valor Global da Série: R\$ 327.000.000,00 (trezentos e vinte e sete milhões de reais), na data de Emissão;	4. Valor Global da Série: R\$ 123.000.000,00 (cento e vinte e três milhões de reais), na data de Emissão;

5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (um mil reais), na data de Emissão;	5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (um mil reais), na data de Emissão;
6. Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: De acordo com a tabela vigente do Anexo II;	6. Data do Primeiro Pagamento da Remuneração: De acordo com a tabela vigente do Anexo II;
7. Prazo de Emissão: 753 (setecentos e cinquenta e três) dias corridos, calculados a partir da Data de Emissão até a Data de Vencimento Final, os pagamentos de amortizações e juros estão de acordo com a tabela vigente do Anexo II;	7. Prazo de Emissão: 8.028 (oito mil e vinte e oito dias) dias corridos, calculados a partir da Data de Emissão até a Data de Vencimento Final, os pagamentos de amortizações e juros estão de acordo com a tabela vigente do Anexo II;
8. Índice de Atualização Monetária Mensal: IPCA;	8. Índice de Atualização Monetária Mensal: IPCA;
9. Remuneração: Taxa efetiva de juros de 7,5% (sete por cento e cinquenta) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI Série A I;	9. Remuneração: Taxa efetiva de juros de 7,5% (sete por cento e cinquenta) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI Série B I;
10. Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada e da Remuneração: Incorporação Mensal de Juros, com Pagamento de Juros e Amortização Total na Data de Vencimento do CRI, de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II ao Termo de Securitização;	10. Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada e da Remuneração: Incorporação Mensal de Juros, com Pagamento de Juros e Amortização Total na Data de Vencimento do CRI, de acordo com a Tabela Vigente constante do Anexo II ao Termo de Securitização;
11. Regime Fiduciário: Sim;	11. Regime Fiduciário: Sim;
12. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: conforme previsto no item 2.4. do Termo de Securitização;	12. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: conforme previsto no item 2.4. do Termo de Securitização;
13. Data de Emissão: 28 de junho de 2023;	13. Data de Emissão: 28 de junho de 2023;
14. Local de Emissão: São Paulo/SP;	14. Local de Emissão: São Paulo/SP;

15. Data de Vencimento Final: 20 de junho de 2025;	15. Data de Vencimento Final: 20 de junho de 2045;
16. Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;	16. Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;
17. Curva de Amortização: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II do Termo de Securitização;	17. Curva de Amortização: de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II do Termo de Securitização;
18. Coobrigação da Securitizadora: Não.	18. Coobrigação da Securitizadora: Não.

4.2. Conforme facultado pelo artigo 35, § 4º, da Resolução CVM 60, na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os Investidores sejam remunerados e o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes em caixa para adotá-las, pode haver, mediante deliberação dos Investidores em Assembleia, a emissão de nova série de Certificados de Recebíveis Imobiliários desta mesma Emissão, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas.

4.2.1. Na hipótese acima prevista, os recursos captados estão sujeitos ao Regime Fiduciário e devem integrar o Patrimônio Separado, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a remuneração dos Investidores.

4.2.2. Salvo se de outra forma deliberado pelos Investidores na Assembleia que aprovar sua emissão, os Certificados de Recebíveis Imobiliários adicionais acima referidos terão como lastro créditos imobiliários cedidos pelas Cedentes que atendam aos Critérios de Elegibilidade. As Cedentes se comprometeram, no Contrato de Cessão, a ceder tais créditos à Securitizadora, conforme seja por esta solicitado. As condições desta cessão, incluindo, mas sem se limitar a, preço, forma de pagamento e outros aspectos relevantes, serão aprovadas pelos Investidores na Assembleia que aprovar a emissão adicional de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

4.2.3. Este Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação, deverá ser aditado para refletir a emissão adicional de Certificados de Recebíveis Imobiliários acima referida, conforme aprovada em Assembleia.

Distribuição

4.3. Os CRI serão objeto da Oferta, a ser automaticamente registrada na CVM, nos termos do artigo 26, VIII, da Resolução CVM 160. A Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo

12 do Código ANBIMA para Ofertas Públicas, exclusivamente para fins de envio de informações para a base de dados da ANBIMA.

4.3.1. Conforme a alínea "a" do artigo 26, VIII, da Resolução CVM 160, a Oferta será destinada apenas a Investidores Profissionais, ou seja, investidores que atendam às características descritas nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30, observado que: (i) todos os fundos de investimento serão considerados investidores profissionais; e (ii) as pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV do artigo 11 da Resolução CVM 30 deverão possuir investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e, atestar por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o modelo do Boletim de Subscrição.

4.4. Por ocasião da subscrição, os Investidores deverão declarar, por escrito, no Boletim de Subscrição, estarem cientes de que:

(i) a Oferta está sujeita ao rito de registro automático de distribuição, conforme previsto no artigo 26, VIII, da Resolução CVM 160;

(ii) possuem investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), sendo este requisito aplicável às pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV do artigo 11 da Resolução CVM 30; e

(iii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160 e na Resolução CVM 60.

4.5. O início da Oferta deverá ser informado pela Securitizadora e pelo Coordenador Líder por meio do aviso ao mercado referido no artigo 57 da Resolução CVM 160, devendo tal aviso ser publicado nas páginas da Securitizadora, do Coordenador Líder e da CVM na rede mundial de computadores, na forma do artigo 13 da Resolução CVM 160, e encaminhado à CVM e a B3. O início do período de distribuição dos CRI, caracterizado pela possibilidade de efetiva liquidação da operação de subscrição dos CRI, somente terá início após a divulgação do anúncio de início de distribuição, elaborado conforme o artigo 59 da Resolução CVM 160, nas páginas da Securitizadora, do Coordenador Líder e da CVM na rede mundial de computadores, na forma do artigo 13 da Resolução CVM 160. A Oferta será realizada conforme pactuado no Contrato de Distribuição.

4.6. O prazo de colocação da respectiva Série será de até 180 (cento e oitenta) dias contados data de divulgação do anúncio de início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 ("Prazo de Colocação").

4.6.1. Em conformidade com o artigo 76 da Resolução CVM 160, o encerramento da Oferta deverá ser informado pela Securitizadora e pelo Coordenador Líder à CVM, assim

que encerrado o prazo de distribuição ou concluída a distribuição da integralidade dos CRI, devendo referida comunicação ser publicada nas páginas da Securitizadora, do Coordenador Líder e da CVM na rede mundial de computadores, na forma do artigo 13 da Resolução CVM 160, e conter as informações indicadas no Anexo M da Resolução CVM 160.

4.6.2. A aceitação da Oferta pelos Investidores Profissionais poderá se dar por meio da formalização de compromisso de investimento, nos termos previstos no artigo 18, §2º, da Resolução CVM 60 e no artigo 22, §6º, da Lei 14.430, observado o Prazo de Colocação para fins de subscrição dos CRI.

4.7. Em atendimento ao que dispõe o artigo 86, II, da Resolução CVM 160, os CRI da Oferta somente poderão ser revendidos (a) a Investidores Qualificados após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta; e (b) ao público investidor em geral após decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta. Na forma do artigo 90 da Resolução CVM 160, caberá ao Coordenador Líder verificar o cumprimento desta regra.

4.8. É admitida a distribuição parcial dos CRI, aplicando-se o disposto nos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, caso, ao fim do Prazo de Colocação, tenha ocorrido a subscrição e integralização de CRI no montante mínimo indicado no Contrato de Distribuição.

4.8.1. Em razão da possibilidade de distribuição parcial de CRI e nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, os Investidores Profissionais poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) da totalidade dos CRI objeto da Oferta; ou (ii) de uma quantidade mínima de CRI, equivalente à totalidade dos CRI por ele subscritos nos termos do respectivo Boletim de Subscrição, que não poderá ser inferior à Colocação Mínima.

4.8.2. No caso do item 4.8.1 acima, na falta de manifestação, presumir-se-á o interesse do Investidor Profissional em receber a totalidade dos CRI indicados no respectivo Boletim de Subscrição.

4.9. Caso não tenha sido alcançada a Colocação Mínima até o final do Prazo de Colocação, os CRI serão cancelados pela Emissora, que deverá devolver aos Investidores o Preço de Integralização com recursos livres integrantes do Patrimônio Separado, cabendo também à Emissora devolver às Cedentes os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, por meio da B3.

4.9.1. Nesta hipótese, a Emissora e Agente Fiduciário deverão tomar as devidas providências para retornar a Operação ao status quo ante, inclusive por meio da celebração de aditamentos/distratos aos Documentos da Operação, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da ocorrência do cancelamento dos CRI e respectiva devolução do Preço de Integralização aos Investidores.

Destinação de Recursos

4.10. Observado o quanto disposto no item 3.6 acima, os recursos obtidos com a integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento dos valores devidos às Cedentes a título de Preço da Cessão, nos termos do Contrato de Cessão. A Emissora deverá encaminhar ao Agente Fiduciário comprovante do pagamento do Preço da Cessão, para fins da comprovação da correta destinação dos recursos da Emissão, dentro de até 5 (cinco) dias úteis de solicitação neste sentido.

Escrituração

4.11. Os CRI serão depositados, pela Emissora, junto ao Escriturador para fins de custódia eletrônica e de liquidação financeira de eventos de pagamentos na B3, para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário na B3, nos termos do item 2.4, acima.

4.12. Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) o extrato de posição de depósito 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 dos CRI esteja na B3.

Banco Liquidante

4.13. 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 da B3, nos termos do item 2.4, acima.

CLÁUSULA V – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

5.1. Os CRI serão subscritos no mercado primário, a partir do início da Oferta e até o término do Prazo de Colocação, e serão integralizados pelo Preço de Integralização, o qual será pago à vista, no ato da subscrição, ou em data diversa conforme procedimento indicado no respectivo compromisso de investimento firmado no momento da subscrição, observados ainda os procedimentos estabelecidos pela B3, para os CRI que estiverem eletronicamente custodiados na B3.

5.2. Cada CRI deverá ser integralizado observadas as Condições Precedentes, podendo ser admitido ágio ou deságio em cada Data de Integralização, desde que tal ágio ou deságio seja considerado de forma igualitária para cada respectiva Série dos CRI em cada Data de Integralização.

CLÁUSULA VI – CÁLCULO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO ATUALIZADO, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI

Valor Nominal Unitário Atualizado

6.1. Os CRI serão atualizados nos termos dos itens 6.1.1 e 6.1.2 abaixo.

6.1.1. O Valor Nominal Unitário, o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o Saldo do Valor Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela Atualização Monetária, calculada pro rata temporis por Dias Úteis, a partir da Data da Primeira Integralização da respectiva Série ("Atualização Monetária"). O produto da Atualização Monetária deverá ser incorporado ao Valor Nominal Unitário em cada Data de Aniversário de acordo com o indicado na Tabela Vigente ("Valor Nominal Atualizado dos CRI").

6.1.2. O cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da respectiva Série será realizado da seguinte forma:

$$VNa = VNe \times C,$$

onde:

VNa: Valor Nominal Unitário Atualizado ou o Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe: Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, do período imediatamente anterior, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

C = fator acumulado das variações mensais da Atualização Monetária, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

NI_k = valor do número-índice da Atualização Monetária divulgado no mês anterior ao mês de atualização (e.g. para o mês de atualização outubro, utilizar-se-á o índice divulgado em setembro, que se refere a agosto);

NI_{k-1} = valor do número-índice da Atualização Monetária divulgado no mês anterior ao mês "k" (e.g. para o mês de atualização outubro utilizar-se-á o índice divulgado em agosto, que se refere a julho);

dup = número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização da Série a ser considerada, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "dup" um número inteiro; e

dut = = número de Dias Úteis entre a Data de Aniversário anterior, inclusive, e a próxima Data de Aniversário, exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice da Atualização Monetária, sendo "dut" um número inteiro.

O fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

O fator resultante da expressão $\frac{dup}{dut}$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, sem arredondamento.

O fator resultante da expressão $\frac{NI_k}{NI_{k-1}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

O número-índice da Atualização Monetária deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.

Considera-se Data de Aniversário o dia 20 (vinte) de cada mês.

Caso o número-índice da Atualização Monetária ainda não esteja disponível até 05 (cinco) dias antes da referida data de pagamento, utilizar-se-á a variação positiva da Atualização Monetária referente ao período anterior. A variação positiva será utilizada provisoriamente para fins de cálculo. Caso haja efetivo pagamento com a utilização da variação positiva, o saldo devedor do CRI não será ajustado no momento da divulgação do número índice e nem haverá compensações entre as partes.

A Atualização Monetária será aplicável desde que a variação seja positiva, devendo a variação negativa ser desconsiderada. Não serão devidas quaisquer compensações entre as Cedentes e a Emissora, ou entre a Emissora e os Titulares dos CRI, em razão do critério adotado.

O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos.

Remuneração

6.2. A Remuneração dos CRI compreenderá os juros remuneratórios conforme item 4.1., acima, calculados a partir de um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir da Data da Primeira Integralização da respectiva Série de CRI, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis sobre o respectivo Valor Nominal Unitário Atualizado, ou o respectivo Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, de acordo com a seguinte fórmula:

6.2.1. Cálculo da Remuneração: A Remuneração será calculada da seguinte forma:

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

J = valor unitário da Remuneração calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima;

FJ = Fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FJ = (1 + i)^{\frac{\text{dup}}{252}}$$

Onde:

i = a Remuneração, conforme indicada no item 4.1., informada com 4 (quatro) casas decimais;

dup = Número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização da Série a ser considerada, a Data de Aniversário anterior, data de última incorporação ou data do evento anterior, inclusive, e a data de cálculo, exclusive.

6.3. A Remuneração será devida desde a Data da Primeira Integralização da respectiva Série e será paga a partir da primeira Data de Pagamento da Remuneração (inclusive), sendo o pagamento da Remuneração devido em cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração relacionadas na Tabela Vigente constante no Anexo II deste Termo de Securitização, até a Data de Vencimento Final da respectiva Série. Após a liquidação da primeira série de CRI, a Tabela Vigente poderá ser alterada pela Emissora para ajustar as novas datas de pagamento e amortizações das séries subsequentes de acordo com as datas em que forem liquidadas, sendo certo que a alteração desta tabela no âmbito do sistema operacionalizado pela B3 terá efeito de aditamento ao presente sem a necessidade de formalização de novo instrumento ou de qualquer Assembleia.

6.4. O primeiro período de capitalização de cada Série será compreendido entre a respectiva Data da Primeira Integralização, inclusive, e a respectiva primeira Data de Pagamento da Remuneração, exclusive. Os demais períodos de capitalização serão compreendidos entre a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Pagamento da Remuneração, exclusive. Os períodos se sucedem sem solução de continuidade até Data de Vencimento Final da respectiva Série.

6.5. O pagamento da Remuneração da respectiva Série será realizado: (i) nas Datas de Pagamento da Remuneração; ou (ii) nas datas em que houver pagamento de um Resgate Antecipado e/ou Amortização Extraordinária dos CRI.

6.6. No caso de Resgate Antecipado, a Remuneração será devida somente até a data do pagamento da antecipação, não sendo devido qualquer valor, a qualquer título, em relação ao período que remanesceria, caso a antecipação não ocorresse.

6.7. Fica ajustado, ainda, que não serão devidos juros de mora, multas ou quaisquer acréscimos aos valores a serem pagos no período compreendido entre as respectivas datas de recebimento pela Securitizadora dos valores referentes aos Créditos Imobiliários e as respectivas Datas de Pagamento da Remuneração, ou datas em que forem recebidos os recursos a título de pagamento antecipado pelos Créditos Imobiliários, Recompra Facultativa, Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários, Recompra Total dos Créditos Imobiliários, incidência da Multa Indenizatória ou qualquer outro tipo de pagamento pelos Créditos Imobiliários.

Amortização

6.8. As Amortizações Programadas dos CRI ocorrerão conforme o cálculo previsto na fórmula abaixo e serão realizadas nas Datas de Amortização Programada indicadas na Tabela Vigente do Anexo II:

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

$$AM_i = VN_a \times TA$$

onde:

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

VN_a = conforme definido no item 6.1.2, acima;

TA = taxa de amortização da respectiva Série, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, conforme indicada na Tabela Vigente do Anexo II.

6.8.2. Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado após cada amortização:

$$VN_r = VN_a - AM_i$$

VN_r = valor remanescente após a i-ésima amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima; e

AMi = conforme definido acima.

Após o pagamento da i-ésima parcela de amortização VNR assume o lugar de VNa.

6.8.3. Na hipótese de o Patrimônio Separado dispor de recursos, terem sido respeitados os procedimentos operacionais de recebimento de recursos dispostos neste Termo de Securitização e de, mesmo assim, haver atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI por motivo que possa ser imputado exclusivamente à Emissora, serão devidos pela Emissora, a partir do vencimento da parcela (inclusive) até a data de seu efetivo pagamento (exclusive), multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, pro rata temporis por dias corridos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ambos incidentes sobre o valor devido e não pago.

6.8.4. Deverá haver um intervalo de, no mínimo, 02 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários pela Emissora e respectivo pagamento de suas obrigações referentes aos CRI. Em razão da necessidade do intervalo ora previsto, não haverá qualquer remuneração dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação ora mencionada. As datas descritas no Anexo II já contemplam o intervalo previsto nesta cláusula.

6.9. A Tabela Vigente dos CRI inicialmente será aquela descrita no Anexo II, a qual poderá ser alterada pela Emissora a qualquer momento em função da Ordem de Pagamento, dos fluxos de recebimentos dos Créditos Imobiliários e demais hipóteses de amortização previstas no presente Termo de Securitização. Quando da integralização das Séries no tempo, o Anexo II poderá ser alterado pela Emissora para ajustar as novas datas de pagamento e amortizações, sem necessidade de aditamento ao presente. Em razão de tratar-se de operacional corriqueiro e inerente à administração do Patrimônio Separado pela Securitizadora, a alteração da Tabela Vigente não precisará ser aprovada em sede de Assembleia, nem ser refletida em aditamento ao Termo de Securitização, devendo ser, no entanto, validada pelo Agente Fiduciário da Emissão de acordo com os procedimentos da B3.

6.9.1. A nova tabela vigente deverá ser encaminhada para a B3 e para o Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua alteração.

6.10. Após a Data da Primeira Integralização da respectiva Série, os CRI terão seu valor de amortização ou, nas hipóteses definidas neste Termo de Securitização, valor de resgate, calculados pela Emissora com base na Remuneração aplicável.

6.11. Na Data de Vencimento Final da respectiva Série, a Emissora deverá proceder à liquidação total dos CRI pelo Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração devida e não paga, além de eventuais encargos, se houver.

6.12. O não comparecimento dos Titulares de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora nas datas previstas neste Termo de Securitização não lhes dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhes, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

6.13. Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso, por qualquer razão, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3 na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de remuneração ou acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora.

6.13.1. Na hipótese prevista no item 6.13 acima, os recursos pertencentes ao Titular dos CRI ficarão investidos em qualquer das Aplicações Financeiras Permitidas até que venham ser a ele transferidos.

CLÁUSULA VII – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DO CRI

Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado

7.1. A Emissora deverá promover a amortização extraordinária parcial dos CRI da respectiva Série a ser amortizada, proporcionalmente a seu Valor Nominal Unitário Atualizado, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI (“Amortização Extraordinária”), ou o resgate antecipado total dos CRI (“Resgate Antecipado”), sempre que houver pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários, Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários, Recompra Total dos Créditos Imobiliários, incidência da Multa Indenizatória ou qualquer outro tipo de pagamento pelos Créditos Imobiliários e sempre de forma proporcional entre os saldos devedores de cada uma das Séries dos CRI (se aplicável).

7.2. O Resgate Antecipado ou a Amortização Extraordinária serão feitos por meio do pagamento (a) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou do Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado à época, na hipótese de Resgate Antecipado, ou (b) do efetivo valor a ser amortizado pela Emissora, no caso da Amortização Extraordinária, em ambos os casos acrescidos da Remuneração devida desde a Data de Primeira Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data do Resgate Antecipado ou da Amortização Extraordinária.

7.3. Na hipótese de Amortização Extraordinária dos CRI, se necessário, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário e à B3 uma nova Tabela Vigente, recalculando o número e os percentuais de amortização das parcelas futuras, na mesma conformidade das alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização dos Créditos Imobiliários utilizados como lastro da Emissão, sem necessidade de aditamento ao Termo de Securitização ou realização de Assembleia, devendo ser, no entanto, validada pelo Agente Fiduciário da Emissão no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis de seu recebimento.

7.4. Em qualquer dos casos acima, o Resgate Antecipado dos CRI será realizado sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI integralizados, observada a Ordem de Pagamento, proporcionalmente ao seu Valor Nominal Unitário Atualizado ou Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado na data do evento, devendo a Emissora comunicar o Agente Fiduciário, os Investidores e a B3 sobre a realização do evento no prazo de 03 (três) Dias Úteis de antecedência de seu pagamento.

7.4.1. Os CRI resgatados antecipadamente serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

CLÁUSULA VIII – GARANTIAS E ORDEM DE PAGAMENTOS

8.1. Os CRI gozarão das Garantias descritas abaixo e não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado da Emissão, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização.

Garantias Comuns aos CRI Série B

8.2. Fiança. A Garantidora, por meio do Contrato de Cessão, prestou a Fiança, na condição de solidariamente coobrigados e principais pagadores, em conjunto com as Cedentes, por todas as Obrigações Garantidas dos CRI Série B devidas pelas Cedentes, incluindo pagamento integral dos Créditos Imobiliários, Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários ou Multa Indenizatória, nos termos do Contrato de Cessão.

8.2.1. Nos termos do Contrato de Cessão, a Garantidora se comprometeu solidariamente, como principal pagadora, a honrar a Fiança ora prestada, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos arts. 333, parágrafo único, 364, 366, 821, 822, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e 839, do Código Civil e 794 do Código de Processo Civil, e declarou não existir qualquer impedimento legal ou convencional que lhes impeçam de assumir a Fiança.

8.2.2. No Contrato de Cessão, a Garantidora declarou estar ciente e de acordo com todos os termos, condições e responsabilidades advindas dos Documentos da Operação, reconhecendo como prazo determinado a data do pagamento integral das Obrigações

Garantidas dos CRI Série B, permanecendo válida a Fiança até a data em que for constatado pela Securitizadora o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas dos CRI Série B, data na qual será devidamente extinta.

8.2.3. Conforme previsto no Contrato de Cessão, nenhuma objeção ou oposição das Cedentes poderão, ainda, ser admitida ou invocada pela Garantidora com o fito de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante a Securitizadora.

8.2.4. A Garantidora concordou, no Contrato de Cessão, que não exercerá qualquer direito que possa adquirir por sub-rogação nos termos da Fiança, nem deverá requerer qualquer contribuição e/ou reembolso das Cedentes com relação às Obrigações Garantidas dos CRI Série B satisfeitas por ela, até que as Obrigações Garantidas dos CRI Série B tenham sido integralmente satisfeitas.

8.2.5. A Fiança considera-se prestada a título oneroso, uma vez que a Garantidora pertence ao mesmo grupo econômico e possuem interesse econômico no resultado da operação de captação de recursos realizada por meio da emissão dos CRI, beneficiando-se indiretamente da mesma.

8.3. Coobrigação. Nos termos do artigo 296 do Código Civil, as Cedentes responderão, solidariamente aos Devedores dos Créditos Imobiliários que tenha cedido (inclusive fiduciariamente) à Securitizadora, por sua solvência em relação a tais Créditos Imobiliários, assumindo a qualidade de coobrigada e responsabilizando-se pelo pagamento integral dos referidos Créditos Imobiliários

8.3.1. A Coobrigação considera-se prestada a título oneroso, uma vez que as Cedentes pertencem ao mesmo grupo econômico e possuem interesse econômico no resultado da operação de captação de recursos realizada por meio da emissão dos CRI, beneficiando-se indiretamente da mesma.

8.3.2. As Cedentes serão consideradas solidárias entre si pela prestação da Coobrigação, até o limite Obrigações Garantidas dos CRI Série B.

8.4. Alienação Fiduciária de Ações: Mediante a Alienação Fiduciária Ações, em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas dos CRI Série B, a Garantidora, na qualidade de sócia da Terravista, alienou fiduciariamente à Emissora, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Ações, e do artigo 66-B da Lei nº 4.728, com a redação que lhe foi dada pelo artigo 55 da Lei 10.931, dos artigos 18 a 20 da Lei 9.514, conforme alterada, e das disposições pertinentes do Código Civil, a totalidade das ações representativas do capital social da Terravista, observada a Condição Suspensiva da Alienação Fiduciária de Ações.

8.5.1. A Alienação Fiduciária de Ações terá sua eficácia suspensa, em razão da Condição Suspensiva da Alienação Fiduciária de Ações, o que as Cedentes deverão providenciar em até 30 (trinta) dias contados da Data da Primeira Integralização dos CRI, na forma dos Contratos de Alienação Fiduciária de Ações, prorrogáveis a critério exclusivo da Securitizadora, sem a necessidade de aprovação em Assembleia.

8.5. Alienação Fiduciária de Unidades: Por meio da Alienação Fiduciária de Unidades, em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas dos CRI Série B, a Garantidora alienou fiduciariamente à Emissora certas as Unidades do Empreendimento Imobiliário.

8.6.1. A Alienação Fiduciária de Unidades deverá ser formalizada em até 120 (cento e vinte) dias, contados da primeira Data de Integralização dos CRI Série B, sob pena de ocorrência de uma Hipótese de Recompra Total dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão, e registrado no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de prenotação, observadas as demais disposições previstas no Contrato de Alienação Fiduciária de Unidades.

8.6. Fundo de Reserva: Será constituído um Fundo de Reserva pela Emissora com recursos retidos do Preço da Cessão, que deverá ser de R\$ 1.750.000,00 (um milhão setecentos e cinquenta mil reais) correspondente, no mínimo, às 03 (três) próximas parcelas de Remuneração relativas aos CRI efetivamente integralizados, inclusive conforme aumentadas de tempos em tempos em razão de liquidações ou antecipações, depositados na Conta Centralizadora para fazer frente aos pagamentos das Obrigações Garantidas dos CRI Série B. Os recursos do Fundo de Reserva também estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e deverão ser aplicados em Aplicações Financeiras Permitidas.

8.7.1. Sempre que ocorrer o inadimplemento das Obrigações Garantidas dos CRI Série B, a Emissora poderá utilizar os recursos do Fundo de Reserva para complementar referido pagamento, sempre respeitando, no mínimo, o valor da parcela imediatamente vincenda de amortização e juros dos CRI, e observados os critérios de futura recomposição do Fundo de Reserva.

8.7.2. Toda vez que o Fundo de Reserva estiver descomposto, inclusive por conta do aumento dos valores das parcelas de juros e amortização dos CRI subsequentes em razão de liquidações ou antecipações, as Cedentes e/ou a Garantidora deverão promover sua recomposição, hipótese em que (i) a Securitizadora poderá notificar as Cedentes e a Garantidora ordenando que aporem os recursos faltantes dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da referida notificação, e/ou (ii) a Securitizadora poderá promover a recomposição mediante a utilização de recursos da Ordem de Pagamentos, ou de qualquer recurso devido às Cedentes.

Disposições Comuns às Garantias

8.7. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem de prioridade, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas dos CRI Série B, de acordo com a conveniência da Securitizadora, em benefício dos investidores dos CRI, ficando ainda estabelecido que, desde que observados os procedimentos previstos nesta Escritura, no Contrato de Cessão e nos Contratos de Alienação Fiduciária de Ações, o Contrato de Alienação Fiduciária de Unidades, a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza. A excussão de uma das Garantias não ensejará, em hipótese nenhuma, perda da opção de se excutir as demais.

8.8. As Garantias referidas acima foram outorgadas em caráter irrevogável e irretratável, vigendo até a integral liquidação das Garantidas dos CRI Série B. Os recursos advindos da excussão das Garantias serão destinados, prioritariamente, ao pagamento das Despesas e, posteriormente, ao pagamento das obrigações existentes junto aos titulares de CRI. Caso os recursos advindos da excussão de Garantias não sejam suficientes ao pagamento das Obrigações Garantidas dos CRI Série B, as Cedentes permanecerão responsáveis pelo pagamento das Obrigações Garantidas dos CRI Série B remanescentes, as quais deverão ser imediatamente pagas nos termos previstos no §2º do artigo 19 da Lei 9.514.

8.9. As Garantias outorgadas, conforme verificado pela Securitizadora, têm os valores atribuídos abaixo, e foram avaliadas conforme a seguir:

Garantia	Valor	Cobertura da Emissão	Avaliação
Alienação Fiduciária de Ações	R\$ 6.237.382,00 (seis milhões, duzentos e trinta e sete mil, trezentos e oitenta e dois reais)	Equivalente a 5,07% do valor de emissão dos CRI Série B – R\$ 123.000.000,00 (cento e vinte e três milhões de reais).	Avaliada conforme laudo de avaliação dos ativos.
Alienação Fiduciária de Unidades	R\$ 79.845.677,00 (setenta e nove milhões, oitocentos e quarenta e cinco mil, seiscentos e setenta e sete reais)	Equivalente a 64,92% do valor de emissão dos CRI Série B – R\$ 123.000.000,00 (cento e vinte e três milhões de reais).	Avaliado de acordo com preço de aquisição das unidades.
Fiança do Devedor Locação	R\$ 10,00 (dez reais)	Equivalente a 0,00% do valor de emissão dos CRI Série B – R\$ 123.000.000,00 (cento e vinte e três milhões de reais).	Avaliado de acordo com o patrimônio líquido apresentado nas demonstrações financeiras da Companhia.

Garantia	Valor	Cobertura da Emissão	Avaliação
Fiança da Terravista	R\$ 110.832.075,77 (cento e dez milhões, oitocentos e trinta e dois mil, setenta e cinco reais e setenta e sete centavos)	Equivalente a 90,11% do valor de emissão CRI Série B – R\$ 123.000.000,00 (cento e vinte e três milhões de reais).	Avaliado de acordo com margem líquida média estimada de 10%.

Ordem de Pagamentos

8.10. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (a) Despesas do Patrimônio Separado;
- (b) Obrigações Garantidas Série B que estejam em aberto;
- (c) Parcelas de Remuneração dos CRI, devidas no Mês de Apuração;
- (d) Recomposição do Fundo de Reserva;
- (e) Parcelas de Amortização Programada dos CRI, devidas no Mês de Apuração; e
- (f) Amortização Extraordinária da Série B ou Resgate Antecipado dos CRI, observado o Termo de Securitização.

8.11.1. Os valores recebidos a título de antecipação dos Créditos Imobiliários serão destinados a Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI, observado o item 7.1 acima.

8.11.2. Na hipótese de insuficiência de recursos para o pagamento de qualquer um dos itens da Ordem de Pagamentos, a Securitizadora poderá utilizar-se da prerrogativa do item 6.9 para alterar a Tabela Vigente, e/ou poderá modificar a Ordem de Pagamentos para melhor destinar os recursos efetivamente recebidos (inclusive aqueles recebidos a título de antecipações).

8.11. A Securitizadora observará os procedimentos de apuração e destinação dos recebimentos de Créditos Imobiliários indicados no Contrato de Cessão. Caso seja verificado, no Relatório de Cálculo, que os recursos recebidos na Conta Centralizadora no Mês de Competência tenham sido superiores aos valores que serão utilizados na Ordem de Pagamentos ("Cálculo Excedente"), a Securitizadora, deverá: utilizar 100% (cem por cento) dos valores que sobejarem para realizar a Amortização Extraordinária da Série B ou Resgate Antecipado dos CRI, na forma da Ordem de Pagamentos. Caso a Securitizadora verifique, nas respectivas Datas de Apuração, que os recursos na Conta Arrecadadora e/ou na Conta Centralizadora no mês imediatamente anterior ao de apuração tenham sido inferiores aos valores que serão utilizados para fazer frente aos itens "a" a "e" da Ordem de Pagamentos, a Securitizadora notificará as Cedentes e a Garantidora para que complementem os valores faltantes nos termos da Coobrigação e da Fiança.

CLÁUSULA IX – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Nos termos previstos pela Lei 14.430, é instituído regime fiduciário sobre o Patrimônio Separado.

9.2. Constituição e Garantias do Patrimônio Separado. Constituirão o Patrimônio Separado vinculado à Emissão, ou seja, titularizado pela Emissora, porém segregados do seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de CRI ou CRA: (i) os Créditos do Patrimônio Separado; (ii) as Garantias a eles vinculadas; e (iii) a Conta Centralizadora e quaisquer valores lá depositados, os quais deverão ser aplicados em Aplicações Financeiras Permitidas.

9.2.1. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos CRI terão o direito de haver seus créditos contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos Créditos do Patrimônio Separado.

9.2.2. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Securitizadora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Securitizadora não o faça, convocar Assembleia para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado. A Assembleia deverá ser convocada na forma no item 12.2 deste Termo de Securitização, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias e se instala com a presença de qualquer número de investidores. Na Assembleia, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação.

9.2.3. A Securitizadora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses:

I - caso a Assembleia não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou

II - caso a Assembleia seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

9.2.4. Nas hipóteses previstas no item 9.2.3, acima, os Titulares dos CRI se tornarão condôminos dos bens e direitos, nos termos do disposto no Código Civil.

9.3. Os Créditos do Patrimônio Separado: (i) responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; (ii) estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI; e

(iii) não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

9.4. O presente Termo de Securitização, seus respectivos anexos e eventuais aditamentos serão entregues para custódia na Instituição Custodiante em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua celebração, devendo a Emissora, portanto, entregar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original eletrônica do Termo de Securitização.

Administração do Patrimônio Separado

9.5. Observado o disposto nesta Cláusula IX, a Emissora, em conformidade com a Lei 14.430: (i) administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão; (ii) promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; (iii) manterá seu registro contábil independente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados administrados; e (iv) elaborará e publicará suas respectivas demonstrações financeiras em conformidade com a Resolução CVM nº 80 de 29 de março de 2022, considerado o exercício iniciado em 01 de outubro, com término em 30 de setembro de cada ano.

9.5.1. A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

9.5.2. A Emissora fará jus ao recebimento da Taxa de Administração, calculada pro rata die se necessário, a qual será custeada com recursos do Patrimônio Separado, especialmente pelo Fundo de Reserva, e será paga mensalmente, no mesmo dia de pagamento dos CRI. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração.

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

9.5.4. A Taxa de Administração será acrescida dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com gross up), tais como: (i) ISS, (ii) PIS; e (iii) COFINS, excetuando-se o imposto de renda de responsabilidade da fonte pagadora, bem como outros tributos que venham a incidir sobre a Taxa de Administração, sendo certo que serão acrescidos aos pagamentos valores adicionais, de modo que a Emissora

receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhum dos impostos elencados neste item fosse incidente.

9.5.5. O Patrimônio Separado, especialmente o Fundo de Reserva, ressarcirá a Emissora de todas as despesas incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como, notificações, extração de certidões, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, ou assessoria legal aos titulares dos CRI, publicações em geral, transportes, alimentação, viagens e estadias, voltadas à proteção dos direitos e interesses dos titulares de CRI ou para realizar os Créditos do Patrimônio Separado. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão.

9.5.6. Adicionalmente, em caso de inadimplemento dos CRI ou reestruturação de suas características após a Emissão, será devido à Securitizadora, pelo Patrimônio Separado, remuneração adicional no valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por homem-hora de trabalho dedicado à (i) execução de garantias dos CRI, e/ou (ii) participação em Assembleias e a consequente implementação das decisões nelas tomadas, paga em 5 (cinco) dias após a comprovação da entrega, pela Securitizadora, de "relatório de horas" à parte que originou a demanda adicional.

9.5.6.1. 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.

9.5.6.2. 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 Securitizadora, e será preferencialmente paga pelo Patrimônio Separado.

CLÁUSULA X – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

10.1. Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e 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 securitizadora classe S-1 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) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL;
- (viii) A Emissora é a única e legítima titular dos Créditos Imobiliários, que encontram, se livres e desembaraçados de ônus;
- (ix) assegurará a existência e a validade as Garantias vinculadas à presente oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (x) assegurará que os ativos financeiros vinculados à operação estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo Banco Central do Brasil, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas na documentação pertinente à operação;
- (xi) assegurará a existência e a integridade dos créditos imobiliários representados pela CCI que lastreiem a emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;

- (xii) a Emissora respeita as leis e regulamentos nacionais ou estrangeiros aplicáveis, inclusive a legislação socioambiental relacionada a corrupção e lavagem de dinheiro;
- (xiii) a Emissora está em dia com todas as suas obrigações previstas em lei;
- (xiv) assegurará a existência e a integridade dos créditos imobiliários que lastreiem a emissão; e
- (xv) assegurará que os direitos incidentes sobre os créditos imobiliários que lastreiem, não sejam cedidos a terceiros; e
- (xvi) assegurará que os direitos incidentes sobre os créditos imobiliários representados pela CCI que lastreiem, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio das CCI.

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

- (i) nos termos da Lei 14.430, administrar o Patrimônio Separado, mantendo seu registro contábil independente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados administrados;
- (ii) Informar todos os fatos relevantes aos investidores nos termos e procedimentos aplicáveis da Lei 6.404 e da Resolução CVM 60;
- (iii) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:
 - (a) até o último dia útil de março de cada ano, os documentos necessários à realização do relatório anual do Agente Fiduciário, conforme Resolução CVM 17: (i) o organograma do seu grupo societário, e atos societários necessários contendo, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social; e (ii) declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando, pelo menos, (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (ii) a não ocorrência de qualquer das Hipóteses de Recompra Total dos Créditos Imobiliários e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os investidores;

- (b) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pelas Cedentes dos Créditos Imobiliários e desde que por ela entregues, nos termos da legislação vigente;
 - (c) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que os representantes do Agente Fiduciário tenham acesso a seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
 - (d) dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados ou enviados à CVM, cópia 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 os interesses dos titulares dos CRI; e
 - (e) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento, ou em prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.
- (iv) manter em estrita ordem a sua contabilidade a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, em acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso a seus livros e demais registros contábeis, e submeter suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;
- (v) preparar (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo;
- (vi) informar o Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu conhecimento, sobre a ocorrência de qualquer Hipótese de Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários, Hipótese de Recompra Total dos Créditos Imobiliários, bem como sobre qualquer descumprimento, por qualquer parte, das obrigações indicadas nos Documentos da Operação, ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão, sendo que a ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado deverá ser informada no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento;
- (vii) utilizar recursos do Patrimônio Separado para efetuar 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 dos CRI ou para a realização de seus créditos, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de sua apresentação. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive:

- (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;
 - (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.
- (viii) manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora na CVM;
- (ix) manter contratados, durante a vigência deste Termo de Securitização, prestadores de serviço habilitados para desempenhar todas as funções necessárias ao controle dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, e à manutenção, administração e viabilização do Patrimônio Separado, tendo a faculdade de substituí-los por outros habilitados para tanto a qualquer momento, a seu exclusivo critério e independentemente da anuência dos investidores;
- (x) não realizar negócios e/ou operações, ou mesmo praticar quaisquer atos, alheios, em desacordo ou que não estejam expressamente previstos em seu objeto social (conforme definido em seu estatuto social) ou nos Documentos da Operação;
- (xi) comunicar o Agente Fiduciário, em até 3 (três) Dias Úteis, sobre quaisquer ocorrências que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício dos direitos, garantias e prerrogativas da Emissora no âmbito do Patrimônio Separado e que possam afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI, tendo, adicionalmente, a obrigação de informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário no mesmo prazo, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (xii) manter:

- (a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora;
 - (b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares; e
 - (c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal;
- (xiii) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
- (xiv) fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados de solicitação, quaisquer informações relativas ao Patrimônio Separado;
- (xv) Envidar os melhores esforços para manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos investidores, na forma e nos prazos estabelecidos nos Documentos da Operação, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa à Emissão;
- (xvi) informar e enviar, em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM, todos os atos societários necessários à realização do relatório anual do Agente Fiduciário indicado na Instrução CVM 583 que venham a ser por ele solicitados e que não possam ser obtidos de forma independente;
- (xvii) calcular diariamente, em conjunto com o Agente Fiduciário, o valor unitário dos CRI; e
- (xviii) 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.

10.3. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações ora prestadas ao Agente Fiduciário e aos participantes do mercado de capitais, incluindo, sem limitação, os Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, tendo contratado assessor legal para a elaboração de opinião legal para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos investidores e ao Agente Fiduciário, declarando que os mesmos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

CLÁUSULA XI – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

11.1. A Emissora nomeia e constitui, como Agente Fiduciário, a **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, acima qualificada que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da Lei 14.430, da Resolução CVM 60 e do presente Termo de Securitização, representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

11.2. 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, o qual igualmente aceita em todo seu teor, cláusulas e condições;
- (ii) 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;
- (iii) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (iv) verificou, 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 com base nas informações prestadas pela Emissora, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a regularidade da constituição, suficiência e exequibilidade das Garantias e dos Créditos Imobiliários, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização o Contrato de Cessão objeto da Coobrigação e da Fiança, o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações não estão registrados nos cartórios de registro de títulos e documentos, e o Contrato de Alienação Fiduciária de Unidades não está registrado no registro geral de imóveis, bem como os atos societários de aprovações de outorgas de Garantias, não haviam sido registrados nas juntas comerciais competentes. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das Garantias e sobre os Créditos Imobiliários na data de assinatura do presente Termo de Securitização, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão caso as condições acima não sejam implementadas.. Por fim, e, observados os fatores de risco da emissão, não há como assegurar que na data da excussão as Garantias seus valores sejam suficientes para adimplemento dos CRI, tendo em vista as possíveis variações de mercado e outros fatores exógenos;

- (v) não se encontra em nenhuma situação (a) de impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedades por Ações, por analogia, e artigo 6º da Resolução CVM 17, nem (b) de conflito de interesse, conforme artigo 5º da Resolução CVM 17, declarando, ainda, não possuir qualquer relação com a Emissora ou com as Cedentes que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- (vi) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os titulares de certificados de recebíveis imobiliários e outros valores mobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo econômico da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário, respeitadas as garantias, as obrigações e os direitos específicos atribuídos aos respectivos titulares de valores mobiliários de cada emissão ou série; e
- (vii) na presente data verificou que não atua em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora, conforme Anexo VII deste Termo de Securitização.

11.3. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no cargo até (i) a integral quitação das Obrigações Garantidas dos CRI, por via da realização dos Créditos do Patrimônio Separado ou de quitação outorgada pelos Titulares dos CRI; ou (ii) sua efetiva substituição pela Assembleia.

11.4. Constituem deveres do Agente Fiduciário, além daqueles previstos no artigo 11 da Resolução CVM 17, conforme venha a ser alterada ou substituída de tempos em tempos:

- (i) prestar as informações indicadas nos artigos 15 e 16 da Resolução CVM 17;
- (ii) elaborar relatório anual destinado aos Titulares dos CRI, nos termos do artigo 68, §1º, alínea “b”, da Lei das Sociedades por Ações, e do artigo 15 da Resolução CVM 17, descrevendo no mínimo, as informações indicadas no artigo 15 da Resolução CVM 17;
- (iii) colocar o relatório de que trata o inciso anterior à disposição dos Titulares dos CRI no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, na rede mundial de computadores do Agente Fiduciário. No mesmo prazo acima, o relatório anual deverá ser enviado pelo Agente Fiduciário ao Emissor, para divulgação pelo Emissor na forma prevista na regulamentação específica. O relatório anual deve permanecer na rede mundial de computadores do Agente Fiduciário pelo prazo de pelo menos 3 (três) anos;

- (iv) manter disponível, em sua página na rede mundial de computadores, lista atualizada das emissões em que exerce função de agente fiduciário;
- (v) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos do Patrimônio Separado, bem como suas respectivas Garantias, caso a Emissora não o faça;
- (vi) exercer, na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, a administração do Patrimônio Separado;
- (vii) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, conforme aprovado em Assembleia;
- (viii) manter os Titulares dos CRI, na forma da Resolução CVM 17, informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse, inclusive, sem limitação, com relação a ocorrência de uma Hipótese de Recompra Compulsória e/ou Evento de Liquidação do Patrimônio Separado;
- (ix) convocar Assembleia nos casos previstos neste Termo de Securitização, incluindo, sem limitação, na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, ou de ocorrência de qualquer Hipótese de Recompra Compulsória, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante, caso aplicável;
- (x) calcular o valor unitário dos CRI e divulgar o valor unitário, calculado pelo Agente Fiduciário através do website <https://www.planner.com.br>, ou via central de atendimento; e
- (xi) nos termos do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, fornecer à Securitizadora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contado da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, termo de quitação, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei 14.430.

11.5. O Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei aplicável e deste Termo de Securitização, (i) a título de taxa de implantação, parcela única no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), devendo ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização; e (ii) a título de honorários pela prestação dos serviços, parcelas anuais de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais) por esta Emissão, para o acompanhamento padrão dos serviços de agente fiduciário, devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização e as demais devidas nos mesmos dias dos anos posteriores, enquanto vigente este instrumento. As parcelas anuais permanecerão devidas até a liquidação integral da operação, caso não seja quitada na data de seu vencimento, ou até quando Agente

Fiduciário cesse suas funções, o que ocorrer primeiro, sendo certo que caso não haja integralização dos CRI por Investidores Profissionais e a oferta seja cancelada, a primeira parcela será devida a título de "*abort fee*". A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI.

11.5.1. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, um valor adicional de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos documentos da operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da emissão dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" a serem pagas pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado, e da nota fiscal. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (1) das Garantias; (2) prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento final, fluxos, carência ou covenants operacionais ou índices financeiros; (3) condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (4) de Assembleias presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Oferta.

11.5.2. A remuneração definida acima continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI de forma presencial e/ou virtual, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, os Titulares dos CRI arcarão com sua remuneração, ressalvado seu direito de num segundo momento se reembolsarem com as Cedentes após a realização do Patrimônio Separado.

11.5.3. As parcelas referidas acima serão atualizadas anualmente, ou, na menor periodicidade admitida em Lei, de acordo com a variação positiva acumulada do IGPM, ou na sua falta ou impossibilidade de aplicação, pelo índice oficial que vier a substituí-lo, a partir da data do pagamento da primeira parcela, até as datas de pagamento de cada parcela subsequente calculada "*pro rata temporis*", se necessário.

11.5.4. A remuneração não inclui as despesas, conforme, sempre que possível, previamente aprovadas pelas Cedentes, com notificações, extração de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, estadias, transporte,

alimentação, cartórios e publicações necessárias ao exercício da função, durante ou após a implantação do serviço, a serem cobertas pela Securitizadora, por conta e ordem das Cedentes, com recursos do respectivo Patrimônio Separado, ou arcadas na forma do Contrato de Cessão. Não estão incluídas igualmente e serão arcadas na forma prevista acima despesas com especialistas, tais como auditoria nas garantias concedidas ao empréstimo e assessoria legal ao Agente Fiduciário em caso de inadimplemento. 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 arcadas na forma acima e, caso inadimplidas, serão suportadas pelos Titulares de CRI. Tais despesas incluem honorários advocatícios para defesa do Agente Fiduciário e deverão ser arcadas na forma prevista acima.

11.5.5. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida em decorrência da remuneração ora proposta, os débitos em atraso ficarão sujeitos a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido.

11.5.6. Os tributos incidentes sobre o pagamento serão acrescidos à remuneração devida à Planner, nas respectivas datas de pagamento. Desta forma, todos os pagamentos serão acrescidos dos seguintes impostos: Impostos Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS e Imposto de Renda e Proventos de Qualquer – IRFF, bem como outros quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Planner. Alíquotas aplicáveis segundo a legislação vigente: IR = 1,5%, PIS = 0,65%, COFINS = 3,00%, CSLL = 1,00% e ISS = 5.00% totalizando 11,15%, e quaisquer outros tributos porventura incidentes sobre a remuneração do Agente Fiduciário.

11.5.7. 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, na medida do possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares dos CRI e, posteriormente conforme previsto em Lei, ressarcidas pela Emissora com recursos dos Créditos do Patrimônio Separado. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, na condição de representante da comunhão dos Titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

11.5.8. No caso de inadimplemento da Emissora, resultante comprovadamente de sua culpa e dolo, e desde que não decorrente da falta de recursos do Patrimônio Separado

disponíveis, todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares de CRI e posteriormente, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário, desde que relacionadas à solução da inadimplência, enquanto representante dos Titulares de CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 10 (dez) dias corridos.

11.6. O Agente Fiduciário poderá ser substituído e continuará exercendo suas funções até que um novo Agente Fiduciário assuma, nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada uma Assembleia para que seja eleito o novo Agente Fiduciário, nos termos e procedimentos indicados nos artigos 7º a 10 da Resolução CVM 17.

11.7. O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído, mediante a imediata contratação de seu substituto a qualquer tempo, pelo voto favorável de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, reunidos em Assembleia convocada na forma prevista pela Cláusula XII, abaixo.

11.8. O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

11.9. Nos casos em que o Agente Fiduciário vier a assumir a administração do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando a, casos de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI, devendo para tanto:

- (i) declarar, observadas as hipóteses dos Documentos da Operação, antecipadamente vencidos os CRI e seu lastro, e cobrar seu principal e acessórios;
- (ii) executar garantias, 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 liquidação, declaração de insolvência, pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial e pedido de falência formulado por terceiros em relação à Emissora.

11.10. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, bem como ao previsto no presente Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da Legislação Aplicável e/ou do referido documento

CLÁUSULA XII – ASSEMBLEIA

12.1. As Assembleias que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse dos Titulares dos CRI serão convocadas, discutidas e deliberadas de acordo com os quóruns e demais disposições previstas nesta Cláusula XII.

12.1.1. São exemplos de matérias de interesse dos Titulares dos CRI de uma determinada Série, incluindo, mas não se limitando, a: (i) remuneração e amortização dos CRI da respectiva Série; (ii) os prazos e forma de pagamento. São exemplos de matérias de interesse dos Titulares dos CRI de ambas as Séries, incluindo, mas não se limitando: (i) despesas da Emissora, não previstas neste Termo; (ii) direito de voto e alterações de quóruns da Assembleia; (iii) novas normas de administração do Patrimônio Separado, opção por sua liquidação ou execução das Garantias; (iv) substituição do Agente Fiduciário, salvo nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento; (v) escolha da entidade que substituirá a Emissora, nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento, entre outros.

12.1.2. As Assembleias que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse exclusivo de cada Série, assim entendidas aquelas que não afetam ou prejudicam os direitos da outra Série, somente serão convocadas e tais matérias somente serão deliberadas pelos Titulares dos CRI da respectiva série, conforme os quóruns e demais disposições desta Cláusula XII. Em caso de dúvida sobre a competência exclusiva da Assembleia de cada Série, prevalecerá a regra geral.

12.1.3. Competência Exclusiva da Assembleia. São matérias restritas a deliberação mediante Assembleia, além das determinadas pela Resolução CVM 60:

- (i) alteração no quórum de instalação e deliberação da Assembleia;
- (ii) substituição do Agente Fiduciário;
- (iii) substituição do índice de Atualização Monetária dos CRI;

- (iv) atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (v) alteração da Ordem de Pagamentos, da taxa de Remuneração dos CRI, da amortização e/ou da sua forma de cálculo e das datas de pagamento de remuneração dos CRI, bem como outros valores aplicáveis como atualização monetária ou encargos moratórios; e
- (vi) alterações dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado, das Hipóteses de Recompra Antecipada Total dos Créditos Imobiliários (e consequentemente o vencimento antecipado dos CRI), procedimentos de resgate antecipado, da Taxa de Administração ou da taxa substitutiva do índice de Atualização Monetária dos CRI.

12.2. A Assembleia poderá ser convocada pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pela CVM ou por investidores que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Patrimônio Separado, excluídos, para os fins deste quórum, os CRI que não possuem o direito de voto, caso aplicável, mediante publicação de edital na forma prevista da Cláusula XV do Termo de Securitização, por uma única vez, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias, exceto se outro prazo seja determinado por força de lei ou norma aplicável (inclusive a menor).

12.2.1. A convocação também poderá ser feita mediante correspondência escrita enviada, por meio eletrônico ou postagem, a cada Titular dos CRI, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com Aviso de Recebimento, fac-símile e correio eletrônico (e-mail), exceto se outra forma seja determinada ou não seja vedada por força de lei ou norma aplicável. O disposto nessa cláusula somente poderá ser aplicado caso compareçam todos os Titulares dos CRI que tenham direito de voto, nos termos do §4º do artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações, exceto se outra forma seja determinada ou não seja vedada por força de lei ou norma aplicável.

12.2.2. Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia Gerais, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://basesecuritizadora.com/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 30 da Lei 14.430.

12.2.3. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, caso não haja quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

12.2.4. Caso seja feita a solicitação de convocação por Investidores conforme o item 12.2 acima, a solicitação será dirigida à Securitizadora, que deverá convocar a Assembleia

12.3. Independentemente da convocação prevista nesta cláusula, será considerada regular a Assembleia à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI que tenham direito de voto, nos termos da Resolução CVM 60, bem como os representantes do Agente Fiduciário e da Emissora.

12.4. A Assembleia instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, excluídos os CRI que eventualmente não possuírem direito de voto, exceto a Assembleia convocada pelo Agente Fiduciário nos termos da cláusula 13.1 abaixo.

12.4.1. Não é necessária a segunda convocação na hipótese de não instalação da Assembleia caso a Ordem do Dia consista na aprovação das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado acompanhadas de opinião não modificada do auditor independente, caso no qual as demonstrações financeiras serão consideradas automaticamente aprovadas conforme previsto no artigo 25, §2º da Resolução CVM 60.

12.5. A Assembleia realizar-se-á no local onde a Emissora ou o Agente Fiduciário, de acordo com quem realizou a convocação, indicar e, no caso do item 12.2.1 acima as correspondências de convocação indicarem, com clareza, o lugar da reunião. É permitido aos Titulares dos CRI participar da Assembleia por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, nos termos legais e normativos aplicáveis, entretanto deverão manifestar o voto em Assembleia por comunicação escrita ou eletrônica, nos termos da Resolução CVM 60, exceto se outra forma seja determinada.

12.5.1. O Titular dos CRI poderá consultar os documentos pertinentes à Ordem do Dia da respectiva Assembleia no endereço eletrônico <https://basesecuritizadora.com/>.

12.5.2. Caso os Titulares dos CRI possam participar da Assembleia à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deverá conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares dos CRI podem participar e votar à distância na Assembleia, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização sistema pelos Titulares dos CRI, assim como se a Assembleia Geral será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

12.5.3. No caso de utilização de meio eletrônico para realização da Assembleia, a Emissora deverá adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura

eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação dos Titulares dos CRI.

12.6. Aplicar-se-á à Assembleia, no que couber, o disposto na Lei 14.430 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas. Somente podem votar na Assembleia os titulares inscritos nos registros do certificado na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, por meio de instrumento de mandato válido e eficaz nas normas aplicáveis. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias.

12.7. Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a Assembleia instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, excluídos os CRI que eventualmente não possuem direito de voto.

12.8. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas. De igual maneira, a Emissora poderá convocar quaisquer terceiros para participar das Assembleias, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

12.9. A presidência da Assembleia caberá, de acordo com quem a convocou:

- (i) ao Diretor Presidente ou Diretor de Securitização da Emissora, ou, na ausência destes, qualquer diretor da Emissora;
- (ii) ao representante do Agente Fiduciário;
- (iii) à pessoa eleita pelos Titulares dos CRI; ou
- (iv) àquele que for designado pela CVM.

12.9.1. As deliberações em Assembleias serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI em Circulação que representem a maioria dos presentes na Assembleia que tenham direito de voto.

12.9.2. Será considerada parte legítima para comparecer e votar nas Assembleias o investidor que for titular de CRI desde na data de realização da Assembleia, mesmo que um outro investidor tenha sido titular de referido CRI na data de convocação da Assembleia.

12.10. Este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, independentemente de deliberação de Assembleia ou de consulta aos Titulares dos CRI, sempre que tal alteração (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências

expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, (ii) decorrer da substituição ou da aquisição de novos créditos imobiliários pela Emissora; (iii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos prestadores de serviços, (iv) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo; (v) decorrer de correção de erro formal, esclarecimento de redações, ou quando verificado erro de digitação, e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI; (vi) se destinar ao ajuste de disposições que já estejam previamente estipuladas em tais instrumentos, para fins de atualização ou consolidação; ou (vii) não incorrer em efeito que dependa de deliberação dos Titulares dos CRI nos termos desta cláusula ou da Resolução CVM 60. As alterações ao presente Termo de Securitização que sejam feitas sem deliberação por parte dos Titulares de CRI com fundamento nas condições referidas acima devem ser comunicadas aos titulares pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) dias úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM 60.

12.11. As deliberações tomadas em Assembleias, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia, ou que tenham se absterido de votar, ou votado contra.

12.12. A Emissora e o Agente Fiduciário não possuem qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes de atos tomados por orientação dos Titulares dos CRI em cumprimento ao deliberado em Assembleia, independentemente desta causar prejuízos aos Titulares dos CRI.

12.13. Sem prejuízo do disposto nesta Cláusula XII, a Emissora poderá convocar Assembleia caso deseje que os Titulares dos CRI deliberem sobre o exercício ativo dos direitos estabelecidos nos Documentos da Operação.

12.13.1. A Assembleia mencionada no item 12.13, acima, se convocada, deverá ser realizada com, no mínimo, 1 (um) Dia Útil de antecedência da data em que se encerra o prazo para a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, manifestar-se frente às Cedentes nos termos dos Documentos da Operação.

12.13.2. Caso os Titulares dos CRI não compareçam à Assembleia, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora poderá agir conforme seu próprio critério ou permanecer silente frente às Cedentes ou à Garantidora no âmbito dos Documentos da Operação, sendo certo que, seu silêncio, neste caso, não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Investidores, não podendo ser imputada à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação. O disposto acima não inclui a falta de deliberação relativa à insuficiência

de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização.

12.14. Não podem votar nas Assembleias e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação: (i) os prestadores de serviços à Operação, o que inclui a Emissora; (ii) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço; (iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e (iv) qualquer investidor que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação.

12.14.1. A vedação do item 12.14, acima, não se aplica nas seguintes hipóteses: (i) os Titulares do CRI sejam, exclusivamente, as pessoas mencionadas nos incisos do item 12.14 acima; ou (ii) houver aquiescência, expressa e manifestada na própria Assembleia, da maioria dos demais Titulares dos CRI, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

12.15. Quórum Qualificado. Requerem aprovação mediante deliberação em Assembleia pela maioria absoluta dos Titulares dos CRI em circulação, independentemente dos Titulares de CRI presentes na Assembleia:

- (i) modificação das condições dos CRI;
- (ii) a não adoção de qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização que vise à defesa dos direitos e interesses dos titulares de CRI;
- (iii) a substituição dos prestadores de serviço da Emissão;
- (iv) na não declaração de vencimento antecipado dos CRI e de seu lastro, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário;
- (v) na alteração da remuneração, atualização monetária ou amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento;
- (vi) na alteração da Data de Vencimento dos CRI;
- (vii) em desoneração, substituição ou modificação dos termos e condições das garantias da Emissão;
- (viii) alterações das Razões de Garantia e das Hipóteses de Recompra Compulsória Total dos Créditos Imobiliários, ou
- (ix) em alterações deste item 12.15.

12.15.1. Caso entre em vigor legislação ou regulação que desobrigue a aprovação de quaisquer matérias da ordem do dia de Assembleia por quórum qualificado, tal matéria terá seu quórum de deliberação ajustado para atender a nova norma. Não sendo especificado novo quórum deliberativo mínimo, será adotado o quórum deliberativo regular (50% dos CRI em circulação presentes+1).

CLÁUSULA XIII – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos (em conjunto, os “Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”) poderá ensejar a assunção imediata da administração transitória do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar em até 15 (quinze) dias uma Assembleia para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado:

- (i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a emissão de CRI devido exclusivamente ao descumprimento de obrigações da Emissora;
- (ii) sentença de declaração de falência transitada em julgado ou deferimento de pedido de recuperação judicial da Emissora;

13.2. A Securitizadora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

13.3. Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência do evento acima, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia, nos termos das cláusulas abaixo.

13.4. A Assembleia mencionada no item 13.1., acima, instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

13.4.1. Caso a Assembleia a que se refere o item 13.2 acima não seja instalada em primeira e segunda convocações respeitando os prazos legais entre as convocações das assembleias, o Agente Fiduciário deverá liquidar o Patrimônio Separado, cujas despesas serão arcadas pelo Patrimônio Separado.

13.5. A Assembleia convocada para deliberar sobre qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria absoluta dos votos dos Titulares dos CRI em Circulação presentes, sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado.

13.6. Em referida Assembleia, os Titulares dos CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser

deliberada a forma de administração transitória do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário e a nomeação de outra instituição administradora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a Emissora caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

13.7. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência, em dação em pagamento, dos Créditos do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

13.7.1. Na hipótese do inciso (ii) do item 13.1. acima, e destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora (i) administrar os Créditos do Patrimônio Separado, (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários, bem como de suas respectivas garantias, caso aplicável, (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização, e (iv) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários e garantias eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

13.8. A realização dos direitos dos Titulares dos CRI estará limitada aos bens integrantes do Patrimônio Separado, nos termos do parágrafo 3º do artigo 27 da Lei 14.430, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora.

13.9. Os custos inerentes à liquidação do Patrimônio Separado não serão arcados com o patrimônio pessoal do Agente Fiduciário ou da Companhia Securitizadora, mas tão somente com os bens integrantes do Patrimônio Separado.

CLÁUSULA XIV – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1. Serão de responsabilidade da Securitizadora o pagamento, com recursos do Patrimônio Separado e em adição aos pagamentos de Amortização Programada, Remuneração e demais previstos neste Termo ("Despesas"):

(i) as despesas com a gestão, realização e administração do Patrimônio Separado e na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, incluindo, sem limitação, o pagamento da Taxa de Administração;

(ii) as despesas com prestadores de serviços contratados para a Emissão, tais como Instituição Custodiante, Agência de Rating, empresas de guarda e registrador dos documentos que representem os Créditos Imobiliários, empresa de monitoramento de garantias, escriturador, banco liquidante, câmaras de liquidação onde os CRI estejam depositados para negociação, bem como quaisquer outros prestadores julgados importantes para a boa e correta administração do Patrimônio Separado;

- (iii) as despesas com gestão dos Créditos Imobiliários, como aquelas incorridas com boletagem, cobrança judicial ou extrajudicial, seguros, gerenciamento de contratos, inclusão destes no sistema de gerenciamento, auditoria jurídica e financeira de contratos e, implantação de carteira;
- (iv) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, contadores, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para atender as exigências impostas pela CVM às companhias abertas e securitizadoras, para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, e para realização dos Créditos do Patrimônio Separado, inclusive quanto à sua contabilização e auditoria financeira;
- (v) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos Créditos do Patrimônio Separado;
- (vi) honorários e demais verbas e despesas ao Agente Fiduciário, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados mediante aprovação prévia em Assembleia, em razão do exercício de suas funções nos termos deste Termo de Securitização;
- (vii) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;
- (viii) despesas com registros e movimentação perante a CVM, B3, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, e demais custos de liquidação, registro, negociação e custódia de operações com ativos, 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;
- (ix) custos e despesas necessários à realização de Assembleias Gerais, inclusive quanto à convocação, informe e correspondência a investidores, na forma da regulamentação aplicável;
- (x) parcela de prejuízos não coberta por eventuais apólices de seguro contratadas e não decorrente de culpa ou dolo dos prestadores de serviço no exercício de suas funções;
- (xi) eventuais prêmios de seguro;
- (xii) contribuições devidas às entidades administradoras do mercado organizado em que os CRI sejam admitidos à negociação, e gastos com seu registro para negociação;

(xiii) 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;

(xiv) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Emissora;

(xv) quaisquer taxas, impostos, tributos, encargos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Emissora e/ou ao Patrimônio Separado, ou que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado, e/ou que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

(xvi) registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na legislação e em regulamentações específicas das securitizadoras;

(xvii) toda e qualquer despesa incorrida pela Securitizadora ou por quem a substituir, no exercício e necessária ao exercício da administração do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando a, despesas com viagens e hospedagem, logística de transporte e envio de documentos, participação em assembleias, emolumentos relativos a certidões e registros legais; e

(xviii) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização.

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

14.3. Em caso de Recompra Total dos Créditos Imobiliários de insuficiência de recursos no Fundo de Reserva e/ou não recebimento de recursos dos Créditos Imobiliários, as Despesas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso não seja suficiente, pelos Titulares dos CRI. Em última instância, as Despesas 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.

14.4. Em caso de insuficiência de recursos do Patrimônio Separado para fazer frente às Despesas aqui dispostas, inclusive no tocante à defesa dos direitos e interesses dos titulares dos CRI, a Securitizadora poderá solicitar aos titulares dos CRI aportes adicionais de recursos à adoção de quaisquer medidas que impliquem a realização de tais Despesas. Neste caso, o valor dos recursos aportados será incorporado ao valor devido aos titulares dos CRI na forma deste Termo de

Securitização, a ser pago na medida das forças dos ativos integrantes do Patrimônio Separado. O aporte aqui disposto será comunicado pela Securitizadora por escrito diretamente aos titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, ou em sede de Assembleia, em valor proporcional à quantidade de CRI de titularidade de cada um deles, sendo certo que a Securitizadora disporá, na comunicação aqui referida, o prazo, montante e forma de realização do aporte aqui disposto, assim como a finalidade a que se destina.

CLÁUSULA XV – COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE

15.1. As comunicações a serem enviadas pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, nos termos deste Termo de Securitização, deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

At.: Sr. Ricardo Batista de Siqueira Xavier
Rua Fidêncio Ramos, 195, 14º andar, sala 141,
CEP 04.551-010, São Paulo – SP
Telefone: (11) 3475 0714
E-mail: gestao@basesecuritizadora.com

Para o Agente Fiduciário:

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

At: Nathalia Guedes Esteves
Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar,
Itaim Bibi, CEP 04.538-132, São Paulo – SP
Telefone: (11) 2172-2600
E-mail: agentefiduciario@planner.com.br

15.1.1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “Aviso de Recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por fax, telegrama ou por e-mail nos endereços acima. Os originais dos documentos enviados por fax ou por e-mail deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 2 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem, quando assim solicitado. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço, ficando responsável a Parte que não receba quaisquer comunicações em virtude desta omissão.

15.1.2. A mudança dos dados acima deverá ser comunicada por escrito entre a Emissora e o Agente Fiduciário.

15.2. As informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado e à CVM, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM.

15.3. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais, serão objeto de publicação no sítio eletrônico da Emissora na rede mundial de computadores (<https://basesecuritizadora.com/>), obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, e na forma do artigo 26, do §5º do artigo 44, artigo 45 e do inciso IV “b” do artigo 46 da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430. As publicações acima serão realizadas uma única

vez e, no caso de Assembleia não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Gerais serão (a) encaminhados pela Securitizadora a cada Titular de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares de CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador, exceto se de outra forma prevista em legislação em vigor e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

15.4. Quando a Emissora houver comprovadamente notificado todos os Titulares dos CRI e recebido destes a devida declaração de ciência dos atos e decisões, são dispensadas quaisquer formalidades de divulgação aplicáveis ao ato/decisão.

CLÁUSULA XVI – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

Imposto de Renda Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil

16.2. Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o investidor efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033 e artigo 65 da Lei 8.981).

16.3. 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.

16.4. O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito a ser reduzido do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da

CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10%, (dez por cento) sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

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

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

16.7. Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, à alíquota de 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019, conforme o artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, e das alterações introduzidas pela Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos imobiliários) estão, em regra, isentas do IR (artigo 28, parágrafo 10, da Lei 9.532, de 10 de dezembro de 1997). Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à Contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

16.8. Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033/04. Nos termos do artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

16.9. Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (artigo 76, II, da Lei 8.981). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora (artigo 71 da Lei 8.981, com a redação dada pela Lei 9.065, de 20 de junho de 1995).

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

16.10. Em relação aos Investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no País de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, os rendimentos auferidos estão sujeitos ao mesmo tratamento fiscal pelo imposto de renda dispensado aos Investidores residentes, mencionados acima. Exceção é feita para o caso de Investidor domiciliado em país ou jurisdição considerado como de tributação favorecida, assim entendido aquele que não tributa a renda ou que a tributa à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), ocasião em que haverá incidência de imposto de renda, em princípio, à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento). A Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010, e alterações posteriores, relaciona as jurisdições com tributação favorecida.

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

Imposto sobre Operações Financeiras – IOF

IOF/Câmbio

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

IOF/Títulos

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

CLÁUSULA XVII – FATORES DE RISCO

17.1. 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 à Emissora, ao(s) Devedor(es), às Cedentes e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler

cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento. Exemplificamos nesta Cláusula, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na aquisição dos CRI.

a) Direitos dos Credores da Emissora: A presente Emissão tem como lastro os Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. Embora o § 4º do artigo 27 da Lei 14.430 determine que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora, 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. Portanto, não é possível garantir que as previsões da Lei 14.430 serão efetivamente observadas no âmbito dos processos judiciais ingressados contra a Securitizadora.

b) Risco da não realização da carteira de Créditos Imobiliários: 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, 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.

c) 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. 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.

d) 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 os Créditos Imobiliários e as Garantias, 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.

- e) 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 ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez;
- f) 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.
- g) Riscos Ambientais: O Empreendimento Imobiliário pode sujeitar as Cedentes a obrigações ambientais. As despesas operacionais das Cedentes para cumprimento das leis e regulamentações ambientais existentes e futuras podem ser maiores do que as estimadas. Adicionalmente, na qualidade de desenvolvedora do Empreendimento Imobiliário, as Cedentes pode ser responsabilizada pela remoção ou tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas, inclusive por todos os custos envolvidos. As Cedentes podem, também, ser considerada responsáveis por outros custos potenciais relativos a substâncias nocivas ou tóxicas (incluindo multas governamentais e danos a pessoas e propriedades), estando ou não ciente de tais acontecimentos. Esses potenciais custos podem ser significativamente altos, podendo consequentemente afetar adversamente as Cedentes.
- h) Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: Os CRI estarão sujeitos, na forma definida neste Termo, a eventos de amortização extraordinária ou resgate antecipado total, inclusive em decorrência da Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.
- i) Risco de Integralização ou Aquisição dos CRI com Ágio: Os CRI poderão ser integralizados ou adquiridos pelo Investidor com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo investidor ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora na amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, conforme o caso, nos termos previstos neste Termo, hipótese em que o valor a ser recebido pelo Investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio e/ou levando, inclusive, à perda de parte do valor investido. Portanto, caso os Investidores realizem integralização ou aquisição de CRI com ágio, não é possível garantir que a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio não será frustrada e/ou o Investidor não perderá parte do valor investido, na hipótese de amortização extraordinária ou de resgate antecipado dos CRI.

- j) 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.
- k) Risco de diluição do valor dos CRI na hipótese de emissão adicional. Caso seja realizada a emissão adicional de Certificados de Recebíveis Imobiliários referida no item 4.2 deste Termo de Securitização, o valor dos CRI poderá sofrer diluições, o que poderá afetar o retorno dos Investidores.
- l) Risco decorrente da falta de classificação de risco. Os CRI não contarão com classificação de risco estabelecida pela Agência de Rating. A falta da classificação de risco pode afetar negativamente a capacidade dos potenciais investidores de avaliar com acuidade os riscos envolvidos no investimento nos CRI.
- m) Risco em Função do Registro Automático: A Oferta será distribuída nos termos do artigo 26, VIII, da Resolução CVM 160, pelo rito de registro automático de distribuição, ficando dispensada a análise das informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder pela CVM.
- n) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento dos Devedores, das Cedentes e da Garantidora: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado do patrimônio da Emissora. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra os Devedores. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelo Titular dos CRI do montante devido conforme este Termo de Securitização depende do cumprimento total, pelos Devedores, de suas obrigações assumidas nos Contratos Imobiliários e/ou pelas Cedentes e/ou pela Garantidora, de suas obrigações assumidas no Contrato de Cessão, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Sendo assim, a ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos Devedores, das Cedentes e/ou da Garantidora poderá afetar negativamente a capacidade destes em honrar suas obrigações nos termos dos Contratos Imobiliários e do Contrato de Cessão, e, por conseguinte, o pagamento dos CRI pela Emissora;
- o) Risco de ocorrência de Hipóteses de Recompra Compulsória antes da liquidação dos CRI. Nos termos do Contrato de Cessão, a não verificação de nenhuma das Hipóteses de Recompra Compulsória é uma condição precedente para pagamento do Preço de Cessão (conforme definido no Contrato de Cessão) e, portanto, caso se verifique a ocorrência de qualquer Hipótese de Recompra Compulsória antes da liquidação dos CRI, a liquidação dos CRI poderá não ocorrer.

p) Risco de não formalização das Garantias: Nos termos da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, o Contrato de Cessão, o Contratos de Alienação Fiduciária de Ações e o Contrato de Alienação Fiduciária de Unidades deverão ser registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e no Cartório de Registro de Imóveis, conforme o caso, competentes para a prova das obrigações deles decorrentes e/ou para fins de eficácia perante terceiros, conforme o caso. No caso do Contrato de Alienação Fiduciária de Unidades, este deverá formalizado em até 120 (cento e vinte) dias, contados da primeira Data de Integralização dos CRI Série B, e registrado no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de prenotação, observadas as demais disposições previstas no Contrato de Alienação Fiduciária de Unidades. Ainda, o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações depende da averbação dessa garantia no respectivo Livro de Registro de Ações Nominativas, e a Alienação Fiduciária de Ações tem sua eficácia suspensa até que seja baixado o gravame existente sobre as ações que constituem seu objeto, conforme a Condição Suspensiva da Alienação Fiduciária de Ações (o que a Garantidora deverá providenciar em até 30 (trinta) dias contados da data da assinatura do respectivo instrumento, prorrogáveis pela Securitizadora, a seu exclusivo critério, sem a necessidade de realização de Assembleia dos Titulares dos CRI). Desta forma, caso haja a subscrição dos CRI sem que tenham ocorrido tais registros e averbação, os Titulares dos CRI assumirão o risco de que eventual execução das Garantias e das demais obrigações decorrentes do Contrato de Cessão, do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e do Contrato de Alienação Fiduciária de Unidades poderá ser prejudicada por eventual falta de registro ou outras formalidades, o que pode impactar negativamente o retorno decorrente dos investimentos feitos nos CRI Série B.

q) Riscos relacionados às Garantias estarem vinculadas apenas aos CRI Série B: Conforme previsto neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, as Garantias beneficiarão apenas os Investidores titulares de CRI Série B. Dessa forma, os Investidores titulares dos CRI Série A não contam com qualquer direito, ação, privilégio e garantia decorrente das Garantias Série B, o que pode impactar negativamente o retorno decorrente dos investimentos feitos nos CRI Série A.

r) Riscos relacionados à redução do valor das Garantias: As Garantias podem sofrer reduções e depreciações de modo que seu valor se torne inferior ao saldo de vedor dos CRI, como, por exemplo, na ocorrência de inadimplência dos Créditos Imobiliários em valor maior do que inicialmente previsto ou a diminuição do valor patrimonial ou de mercado das ações alienadas fiduciariamente. Eventuais reduções e depreciações nas Garantias poderão comprometer a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, e, conseqüentemente, dos CRI.

s) Risco de Concentração dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI são devidos apenas pelas Devedoras. Além disso, a Garantidora, além de cedente dos Créditos Imobiliários Locação, é integrante do grupo econômico da cedente dos Créditos Imobiliários CCV. Dessa forma, ao adquirir os CRI, o investimento nos CRI representa um investimento com limite de concentração por devedor ou coobrigado superior a 20% (vinte por cento). Se, por qualquer motivo, as Cedentes e/ou a Garantidora não honrarem seus

compromissos decorrentes dos Créditos Imobiliários, há chance de o Investidor sofrer perda patrimonial significativa, o que afetaria negativamente a rentabilidade dos CRI.

t) Riscos relativos à insuficiência de recursos para o pagamento de despesas operacionais das Cedentes: Na forma prevista na Ordem de Pagamentos, e respeitados os limites previstos no Anexo VII do Contrato de Cessão, a Securitizadora liberará mensalmente a cada Cedente um determinado montante para fazer frente às suas respectivas despesas operacionais. Caso tal valor seja insuficiente para arcar integralmente com as despesas operacionais da respectiva Cedente, e caso tal Cedente não disponha de outras fontes para captar recursos para o pagamento de tais despesas operacionais, suas atividades poderão ser prejudicadas ou até mesmo interrompidas, o que pode prejudicar o ritmo de vendas das Unidades em estoque, o atendimento aos usuários do Empreendimento Imobiliário e o faturamento da Cedente, de modo a prejudicar sua capacidade de honrar com as obrigações assumidas nos Documentos da Operação e, consequentemente, prejudicar os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI.

u) Riscos relacionados à distribuição de dividendos pelas Terravista: Desde que não tenha ocorrido ou não esteja em curso qualquer inadimplemento das Obrigações Garantidas Série B, a Garantidora poderá exercer os seus direitos de voto com relação às Ações Alienadas Fiduciariamente nos termos do Estatuto Social da Companhia, bem como sobre os Direitos, inclusive distribuindo-os como dividendos, observadas sempre as disposições do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações. Caso a Terravista distribua dividendos de forma recorrente, sua situação econômica, assim como a Alienação Fiduciária de Ações, poderá restar economicamente depreciada, prejudicando sua capacidade de cobrir as Obrigações Garantidas dos CRI Série B, e, consequentemente, o pagamento dos CRI Série B aos Investidores.

v) Risco decorrente da sub-rogação dos garantidores nos direitos de crédito da Securitizadora por conta da excussão das Garantias: Caso qualquer dos garantidores venha a se sub-rogar em qualquer direito de crédito da Securitizadora contra as Cedentes em razão da excussão de qualquer Garantia, a satisfação do direito deste garantidor poderá concorrer com a satisfação do direito da Securitizadora, o que pode prejudicar o direito da Securitizadora e afetar negativamente a capacidade de pagamento dos CRI.

w) Risco de insuficiência do patrimônio das Cedentes e do valor de liquidação de suas ações ou quotas. O patrimônio das Cedentes e o valor de liquidação das ações ou quotas de emissão da Cedente podem não ser suficientes para satisfazer integralmente às Obrigações Garantidas dos CRI Série B, o que pode impactar negativamente o retorno do investimento nos CRI pelo Investidor.

x) Riscos decorrentes da Auditoria Jurídica (Due Diligence): Nos termos do Contrato de Cessão, as Cedentes fornecerão aos assessores legais contratados para os fins da Oferta todos os documentos necessários à conclusão, de forma satisfatória à Securitizadora e ao Coordenador Líder, da análise jurídica dos principais aspectos relacionados às Cedentes, à Garantidora, ao Imóvel e ao Empreendimento Imobiliário, em até 60 (sessenta) dias contados da data de

assinatura do Contrato de Cessão, prorrogáveis por 60 (sessenta) dias adicionais, a critério da Securitizadora. Dessa forma, até a liquidação dos CRI, a auditoria jurídica pode não ter sido concluída, o que pode impactar a análise dos Investidores em relação aos riscos relacionados ao investimento nos CRI. Além disso, caso as Cedentes não cumpram com tal obrigação, referida análise restará prejudicada, impactando negativamente as informações apresentadas aos Investidores; e se, em tal análise, for identificado qualquer fato ou apontamento que inviabilize ou prejudique a Oferta, a cessão dos Créditos Imobiliários, a constituição das Garantias ou a emissão dos CRI, a Securitizadora deverá buscar as medidas cabíveis junto às Cedentes, à Garantidora e aos Titulares dos CRI para recuperar as perdas correspondente, em favor dos Investidores. Outrossim, a análise em referência terá seu escopo limitado, de modo que nem todos os documentos necessários para a completa análise das Cedentes, da Garantidora, do Imóvel e do Empreendimento Imobiliário serão apresentados e, consequentemente, analisados, podendo os potenciais Titulares dos CRI realizar a sua própria investigação quanto aos pontos não apresentados ou analisados na referida auditoria.

y) Riscos de Ausência de Seguro de Crédito ou Prestamista dos Devedores: Os Créditos Imobiliários não contam com seguro de crédito ou prestamista dos Devedores. Dessa forma, em caso de não pagamento dos Créditos Imobiliários, ou mesmo em caso de morte ou invalidez ou até mesmo desemprego ou perda de renda dos Devedores, tais eventos não serão cobertos por seguro. Se tais riscos se concretizarem, poderão afetar a capacidade de pagamento dos CRI, nas respectivas datas, conforme previsto neste Termo e, consequentemente, causar prejuízos aos Titulares de CRI. Além disso, em razão da ausência de seguro, não haverá pagamento de indenização que proteja os Titulares de CRI de eventuais perdas.

z) Riscos de Desapropriação e Sinistro do Imóvel: Existe o risco de o Empreendimento Imobiliário ser desapropriado pelo poder público, no todo ou parte, bem como de sofrer sinistro total ou parcial durante o prazo desta operação, podendo prejudicar, assim, o pagamento dos Créditos Imobiliários, sendo que, neste último caso, é possível que apólices de seguro eventualmente contratadas não incluam cobertura pelos danos causados ou, ainda, que a indenização prevista não seja suficiente. Todas essas hipóteses podem impactar negativamente o recebimento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a remuneração dos CRI.

aa) Risco relacionado à possibilidade de incidência de ações e medidas judiciais sobre o Imóvel: Há a possibilidade de incidência de ações e medidas judiciais sobre o Imóvel no qual foi desenvolvido o Empreendimento Imobiliário, o que pode obstar a disponibilização das Unidades aos Devedores, afetando os Créditos Imobiliários e, por consequência, prejudicando a capacidade de pagamento dos CRI.

bb) Risco do quórum de deliberação em Assembleia: As deliberações a serem tomadas em Assembleias são aprovadas respeitando os quóruns específicos estabelecidos no presente Termo. O titular de pequena quantidade dos CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável.

cc) Risco de crédito dos Devedores: Uma vez que o pagamento das remunerações dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pelos Devedores, dos respectivos Créditos Imobiliários, a capacidade de pagamento dos Devedores pode ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI.

dd) Riscos relativos à guarda dos Documentos Comprobatórios: As Cedentes ficarão responsáveis pela guarda dos Documentos Comprobatórios relativos aos Créditos Imobiliários. Caso as Cedentes não façam tal guarda com a devida diligência e cuidado, a cobrança e execução dos Créditos Imobiliários poderá ser prejudicada, o que poderá afetar o pagamento dos CRI.

ee) Risco decorrente de pagamentos realizados diretamente às Cedentes: Conforme previsto no Termo de Securitização, as Cedentes se obrigaram a repassar à Securitizadora todo e qualquer recurso que venha a receber diretamente dos Devedores relacionados aos Créditos Imobiliários, inclusive no que se refere a (i) pagamentos de parcelas em atraso, e (ii) pagamento de antecipações. A transferência pelas Cedentes será feita em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento dos recursos pela Cedente, e sempre dentro da mesma semana de apuração, no caso dos valores a serem repassados pela Cedente. Até que o repasse seja feito, os recursos oriundos destes pagamentos permanecerão sob a posse da Cedente, ficando sujeitos ao risco de bloqueios ou materialização de outras contingências da Cedente, o que pode prejudicar sua transferência à Conta Centralizadora e, conseqüentemente, afetar o pagamento das amortizações e da remuneração dos CRI.

ff) Restrição à Negociação e Baixa Liquidez no Mercado Secundário: Nos termos do artigo 86, II, da Resolução CVM 160, os CRI da Oferta somente poderão ser revendidos (a) a Investidores Qualificados após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta; e (b) ao público investidor em geral após decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta. Adicionalmente, o atual 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. Dessa forma, o Titular dos CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter os CRI em sua carteira até a Data de Vencimento Final da respectiva Série.

gg) Riscos associados à compra, incorporação e venda das Unidades: As Cedentes se dedicam ao desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário e venda e locação das Unidades, e pretendem continuar desenvolvendo tais atividades. Existem riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos, volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, escassez de mão-de-obra de alto nível, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e mudanças nas leis ambientais e de zoneamento. As atividades das Cedentes podem ser especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, particularmente no segmento em que as Cedentes atuam, em razão da desaceleração da economia e consequente redução de rendas, aumento das taxas de juros e de inflação, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- As Cedentes podem ser impedidas no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigirem monetariamente os seus recebíveis ou os recebíveis de empresas de seu grupo, de acordo com as taxas de inflação vigentes, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto, inclusive o Empreendimento Imobiliário, financeira ou economicamente inviável;
- O grau de interesse dos compradores por um novo projeto lançado ou o preço de venda por Unidade necessário para vender todas as Unidades pode ficar significativamente abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo e/ou o valor total de todas as Unidades a serem vendidas torne-se significativamente diferente do esperado;
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução, por parte dos clientes, da confiança em outras companhias que atuam no setor, incluindo a Cedente;
- As Cedentes podem ser afetadas pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de empreendimentos similares aos de seu desenvolvimento nas regiões onde atuam ou podem atuar no futuro;
- As Cedentes correm o risco de os compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade de seus empreendimentos imobiliários e das áreas onde estão localizados;
- As margens de lucros das Cedentes podem ser afetadas em função de aumento nos seus custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos incidentes sobre imóveis ou atividades imobiliárias, mudança no regime tributário aplicável à construção civil e tarifas públicas;
- As Cedentes podem ser afetadas pela interrupção de fornecimento de materiais de construção e equipamentos;
- A venda das Unidades pode não ser concluída dentro do cronograma planejado; e

- A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito adverso relevante sobre as atividades, condição financeira e resultados operacionais da Cedente.

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

Diante deste cenário, é razoável se esperar que na hipótese de aumento de casos de infecção e mortes e sobrecarga de sistemas de saúde ao redor do globo, a tomada de medidas preventivas de isolamento social e quarentenas, com esvaziamento do comércio e indústrias, causem a redução forçada das atividades econômicas nas regiões mais atingidas, podendo haver recessão e desemprego.

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

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

Imobiliários, inclusive pelo aumento de rescisões, resilições, distratos ou qualquer tipo de extinção de contratos já existentes, bem como a dificuldade na realização de novas vendas de Unidades;

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

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

ii) Risco Decorrente de Ações Judiciais: Este pode ser definido como o risco decorrente de eventuais condenações judiciais das Cedentes e da Garantidora, nas esferas cível, fiscal, trabalhista ambiental, dentre outras, o que pode impactar a capacidade econômico-financeira das Cedentes e/ou da Garantidora e, conseqüentemente, sua capacidade de honrar as obrigações assumidas no Contrato de Cessão.

jj) Risco de Questionamentos Judiciais do CCV: Não obstante a legalidade e regularidade dos instrumentos contratuais que deram origem aos Créditos Imobiliários, não pode ser afastada a hipótese de que decisões judiciais futuras entendam pela ilegalidade de uma ou mais cláusulas do CCV, inclusive, mas não se limitando às taxas de juros, encargos, aplicação de multas.

kk) Risco de liquidez das Cedentes e da Garantidora: Na Hipótese de Recompra Total dos Créditos Imobiliários, na Hipótese de Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários, de aplicação da Multa Indenizatória e/ou de inadimplência dos Créditos Imobiliários, caso a Emissora não tenha recebido recursos oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários em quantidade suficiente ao pagamento dos CRI, os investidores ficarão sujeitos ao risco de liquidez das Cedentes e da Garantidora. Caso as Cedentes e a Garantidora não sejam capazes de honrar com os pagamentos dos valores devidos aos Investidores conforme previsto neste Termo de Securitização, a Emissora ficará impossibilitada honrar o fluxo de pagamento dos CRI.

ll) Risco relacionado à posição minoritária dos Titulares dos CRI: Não há imposição de limites para aquisição dos CRI no âmbito da Oferta. Dessa forma, é possível que um mesmo Investidor seja titular de mais da metade dos CRI, hipótese em que não será possível à Emissora, ao Agente Fiduciário ou ao Coordenador Líder garantir que as decisões de tal Investidor não irão de encontro aos interesses dos Titulares dos CRI em posição minoritária.

mm) Risco de Colocação Mínima: Caso não seja atingido o montante para a Colocação Mínima, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores Profissionais acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras Permitidas, calculados pro rata temporis, a partir da data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores Profissionais, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

nn) Risco Decorrente de Penhora da Conta Centralizadora: Eventual demanda judicial pode determinar o bloqueio ou penhora dos ativos presentes na Conta Centralizadora, acarretando risco para a capacidade do Patrimônio Separado de cumprir com as suas obrigações em caráter provisório ou permanente, tornando necessária a tomada, por parte da Emissora e do Agente Fiduciário, dos atos necessários à liquidação do Patrimônio Separado e encerramento antecipado da Emissão, de modo a gerar perdas financeiras aos titulares dos CRI.

oo) Risco Decorrente de Deliberações em Assembleia: Os Titulares dos CRI têm autonomia para decidir sobre as matérias levadas para deliberação em Assembleia, de forma que medidas serão tomadas conforme atendimento aos critérios de votação presentes no Termo de Securitização. Eventuais medidas tomadas por determinação da Assembleia podem acarretar perdas aos investidores e colocar em risco o retorno dos recursos investidos.

pp) 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 XVIII – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

18.1. Os CRI objeto desta Emissão não serão objeto de análise de classificação de risco por Agência de Rating.

18.2. Em caso de eventual contratação de Agência de Rating no âmbito da Emissão, o respectivo relatório de classificação de risco será disponibilizado pela Emissora ao Agente Fiduciário na mesma data de sua divulgação e estará disponível no site da Agência de Rating, nos termos do artigo 12, VI, da Resolução CVM 9.

18.3. Tendo em vista que os CRI somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, eventual classificação de risco nos termos acima poderá não ser atualizada, conforme faculta o artigo 33, §11, da Resolução CVM 60.

CLÁUSULA XIX – DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. Os direitos da Emissora e do Agente Fiduciário previstos neste Termo de Securitização e seus anexos (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente os excluam; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. O não exercício, total ou parcial, de qualquer direito decorrente do presente Termo não implicará novação da obrigação ou renúncia ao respectivo direito por seu titular nem qualquer alteração aos termos deste Termo.

19.2. Caso a Emissora identifique a ocorrência de atos ou fatos com o potencial de causar deterioração do Patrimônio Separado de forma a colocar em risco sua capacidade, no futuro, de adimplir com todas as obrigações do Patrimônio Separado, a Emissora poderá exercer os atos que entender necessários para a administração e manutenção do Patrimônio Separado independentemente da manifestação dos Titulares dos CRI, sem prejuízo das hipóteses em que a convocação da Assembleia seja obrigatória por força de disposição legal ou regulatória.

19.3. A tolerância e as concessões recíprocas (i) terão caráter eventual e transitório; e (ii) não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução, novação ou ampliação de qualquer poder, faculdade, pretensão ou imunidade de qualquer das Partes.

19.4. Este Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores ou cessionários.

19.5. Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: (i) por Assembleia, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização e excetuados os casos do item 12.9, acima; e (ii) pela Emissora.

19.6. É vedada a cessão, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, dos direitos e obrigações aqui previstos, sem expressa e prévia concordância da Emissora e do Agente Fiduciário.

19.7. Caso qualquer das disposições venha a ser julgada inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se a Emissora e o Agente Fiduciário, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

19.8. Os Documentos da Operação constituem o integral entendimento entre a Emissora e o Agente Fiduciário.

19.9. O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações sociais e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese,

responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

19.10. As palavras e as expressões sem definição neste instrumento deverão ser compreendidas e interpretadas em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

19.11. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação, até o primeiro Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja considerado um Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

CLÁUSULA XX – LEI E SOLUÇÃO DE CONFLITOS

20.1. A Emissora e o Agente Fiduciário se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada a este Termo de Securitização, bem como aos demais Documentos da Operação.

20.2. A constituição, a validade e interpretação deste Termo de Securitização, incluindo da presente cláusula de resolução de conflitos, serão regidos de acordo com as leis substantivas da República Federativa do Brasil vigentes na data de assinatura deste instrumento. Fica expressamente proibida e renunciada pelas pela Emissora e pelo Agente Fiduciário a aplicação de equidade e/ou de quaisquer princípios e regras não previstas pelas leis substantivas acima mencionadas.

20.3. Qualquer conflito relativo a este Termo de Securitização ou resultante da relação dele advinda será resolvido por meio de arbitragem, de acordo com as regras da Câmara de Arbitragem Empresarial do Brasil – CAMARB (“Câmara”), cujo regulamento (“Regulamento”) as partes adotam e declaram conhecer.

20.3.1. As especificações dispostas neste Termo, com relação ao rito arbitral, têm prevalência sobre as regras do Regulamento da Câmara acima indicada.

20.4. A parte que, em primeiro lugar, der início ao procedimento arbitral deve manifestar sua intenção à Câmara, indicando a matéria que será objeto da arbitragem, o seu valor e o(s) nomes(s) e qualificação(ões) completo(s) da(s) parte(s) contrária(s) e anexando cópia deste Termo. A mencionada correspondência será dirigida ao presidente da Câmara, através de entrega pessoal ou por serviço de entrega postal rápida.

20.5. A controvérsia será dirimida por 3 (três) árbitros, indicados de acordo com o citado Regulamento, competindo ao presidente da Câmara indicar árbitros e substitutos no prazo de 5 (cinco) dias, caso as partes não cheguem a um consenso, a contar do recebimento da solicitação de instauração da arbitragem, através da entrega pessoal ou por serviço de entrega postal rápida.

20.6. Os árbitros ou substitutos indicados firmarão o termo de independência, de acordo com o disposto no artigo 14, § 1º, da Lei nº 9.307/1996, considerando a arbitragem instituída.

20.7. A arbitragem processar-se-á na Cidade de São Paulo - SP e os árbitros decidirão de acordo com as regras de direito.

20.8. A sentença arbitral será proferida no prazo de até 60 (sessenta) dias, a contar da assinatura do termo de independência pelo árbitro e substituto.

20.9. A parte que solicitar a instauração da arbitragem arcará com as despesas que devam ser antecipadas e previstas na tabela de custas da Câmara. A sentença arbitral fixará os encargos e as despesas processuais que serão arcadas pela parte vencida, sendo que as Partes, no contexto da instauração da arbitragem, se utilizarão de termo aditivo à presente convenção arbitral para determinar os detalhes da mecânica de pagamento de honorários e despesas conforme o caso, se necessário, o que inclui, mas não se limita a estipulação sobre honorários advocatícios contratuais e sucumbenciais.

20.10. A sentença arbitral será espontânea e imediatamente cumprida em todos os seus termos pelas partes.

20.10.1. A Emissora e o Agente Fiduciário envidarão seus melhores esforços para solucionar amigavelmente qualquer divergência oriunda deste Termo, podendo, se conveniente a todas as partes, utilizar procedimento de mediação.

20.11. Não obstante o disposto nesta cláusula, cada uma das partes se reserva o direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de (i) assegurar a instituição da arbitragem, (ii) obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia a arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas partes, (iii) executar obrigações pecuniárias líquidas e certas devidas nos termos deste instrumento, e (iv) executar qualquer decisão da Câmara, inclusive, mas não exclusivamente, do laudo arbitral. Na hipótese de as partes recorrerem ao Poder Judiciário, o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, será o único competente para conhecer de qualquer procedimento judicial, renunciando expressamente as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

20.11.1. Sem prejuízo do quanto previsto ao item 20.11 acima, visto que o presente instrumento constitui título executivo extrajudicial conforme previsto no Código de Processo Civil (Art. 784), as Partes desde já concordam que as obrigações dele decorrentes (seja o pagamento de prestações pecuniárias ou não pecuniárias) podem ser objeto de ação judicial de execução de título executivo extrajudicial¹.

¹ Conforme os precedentes:

20.12. De modo a otimizar e a conferir segurança jurídica à resolução dos conflitos prevista nesta cláusula, relativos a procedimentos de arbitragem oriundos e/ou relacionados a outros contratos firmados pelas partes relativos à Operação e desde que solicitado por qualquer das partes no procedimento de arbitragem, a Câmara deverá consolidar o procedimento arbitral instituído nos termos desta cláusula com qualquer outro em que participe qualquer uma das partes e/ou que envolvam ou afetem de qualquer forma o presente Termo, incluindo mas não se limitando a procedimentos arbitrais oriundos dos demais documentos da Operação, desde que a Câmara entenda que: (i) existam questões de fato ou de direito comuns aos procedimentos que tornem a consolidação dos processos mais eficiente do que mantê-los sujeitos a julgamentos isolados; e (ii) nenhuma das partes no procedimento instaurado seja prejudicada pela consolidação, tais como, dentre outras, um atraso injustificado ou conflito de interesses.

20.13. As disposições constantes nesta cláusula de resolução de conflitos são consideradas independentes e autônomas em relação ao Termo de Securitização, de modo que todas as obrigações constantes nesta cláusula devem permanecer vigentes, ser respeitadas e cumpridas pelas Partes, mesmo após o término ou a extinção do Termo de Securitização por qualquer motivo ou sob qualquer fundamento, ou ainda que o Termo de Securitização, no todo ou em Parte, venha a ser considerado nulo ou anulado.

CLÁUSULA XXI – ASSINATURA DIGITAL

21.1. A Emissora e o Agente Fiduciário concordam que, nos termos da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória 2.200-2/2001, este instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todas as suas signatários. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio de sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de

-
- (i) *“A existência de cláusula compromissória não obsta a execução de título extrajudicial, desde que preenchidos os requisitos da certeza, liquidez e exigibilidade na medida em que os árbitros não são investidos do poder de império estatal à prática de atos executivos, não tendo poder coercitivo direto. Precedentes”* STJ, 3ª Turma, REsp nº 1.864.686/SP, Rel. Min. MOURA RIBEIRO, j. 13.10.2020;
 - (ii) *“Trata-se, na origem, de embargos a execução de título extrajudicial, aparelhada em contrato com cláusula compromissória. 2. Mesmo em contrato que preveja a arbitragem, é possível a execução judicial de confissão de dívida certa, líquida e exigível que constitua título executivo nos termos do art. 585, inciso II, do Código de Processo Civil, haja vista que o juízo arbitral é desprovido de poderes coercitivos. Precedente do STJ. 3. A existência de título executivo extrajudicial prescinde de sentença arbitral condenatória para fins de formação de um outro título sobre a mesma dívida. 4. Recurso especial provido”* STJ, 3ª Turma, REsp nº 1.373.710/MG, Rel. Min. RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, j. 7.4.2015;
 - (iii) *“Hipótese também em que já houve a decisão do caso pela corte arbitral. Questão de mérito trazida com o expediente apontado que também não seria passível de conhecimento por meio dele. Ineficácia da oferta de maquinário para garantida do juízo. Manifesta baixa liquidez deste. Recusa de substituição pela soma em dinheiro objeto da constrição não acolhida igualmente.”* TJSP; AI n. 2151247-96.2020.8.26.0000; Rel. Des. SEBASTIÃO FLÁVIO; 23ª Câmara de Direito Privado; j: 02.09.20; DJe: 02.09.20

documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, incluindo, mas não apenas, para cumprimento de Condições Precedentes.

E, por estarem assim justas e contratadas, a Emissora e pelo Agente Fiduciário assinam o presente instrumento eletronicamente, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 28 de junho de 2023.

(assinaturas seguem na página seguinte)

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)

(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Cedidos pela Terravista Boutique Empreendimento Imobiliário SPE S.A., da 1ª e 2ª Séries da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., celebrado entre Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. e Planner Corretora de Valores S.A., em 28 de junho de 2023)

BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

DocuSigned by:
Ricardo Batista de Siqueira Xavier
Signed By: RICARDO BATISTA DE SIQUEIRA XAVIER:38169872812
CPF: 38169872812
Signing Time: 6/29/2023 | 9:37:07 AM PDT
ICP Brasil
295D2959B58B42CD8D16372A5682AC0B

Nome: Ricardo Batista de Siqueira Xavier
Cargo: Diretor

DocuSigned by:
Matheus De Carvalho Pádua
Signed By: MATHEUS DE CARVALHO PADUA:44247250817
CPF: 44247250817
Signing Time: 6/29/2023 | 9:54:12 AM PDT
ICP Brasil
D32CD93F24B34EFA82AA346D061573F2

Nome: Matheus de Carvalho Pádua
Cargo: Diretor

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

DocuSigned by:
Nathalia Esteves Guedes
Assinado por: NATHALIA GUEDES ESTEVES:10760619743
CPF: 10760619743
Data/Hora da Assinatura: 6/29/2023 | 10:09:59 AM PDT
ICP Brasil
8C5E2114C4F146CAA3B0E84D4243EB4F

Nome: Nathalia Guedes Esteves
Cargo: Procuradora

DocuSigned by:
Rafael Ciro Pereira Covre
Signed By: RAFAEL CIRO PEREIRA COVRE:40758576897
CPF: 40758576897
Signing Time: 6/29/2023 | 10:19:04 AM PDT
ICP Brasil
7F74F44260A44FB7A1571002385A804F

Nome: Rafael Ciro Pereira Covre
Cargo: Procurador

Testemunhas:

DocuSigned by:
Vitor Calil
Assinado por: VITOR MORAES CALIL:48500215810
CPF: 48500215810
Data/Hora da Assinatura: 6/29/2023 | 9:59:00 AM PDT
ICP Brasil
DC624503D0AB4EB5BF24B268C360F6AD

1.
Nome:
CPF:

DocuSigned by:
Carolina Monteiro Ferreira
Assinado por: CAROLINA MONTEIRO FERREIRA
CPF: 45602758828
Data/Hora da Assinatura: 6/29/2023 | 10:18:08 AM PDT
ICP Brasil
E0DDA58049B54E208413F48D3D86AD56

2.
Nome:
CPF:

ANEXO I-A
DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CCV

DEVEDOR	UNIDADE	MATRÍCULA	SALDO DEVEDOR	VENCIMENTO
Bloko CP S.A.	UH-01	29.665	989.554,25	26/08/2023
Bloko CP S.A.	UH-02	29.665	989.554,25	26/08/2023
Bloko CP S.A.	UH-05	40.248	1.775.216,25	26/08/2023
Bloko CP S.A.	UH-06	40.249	1.775.216,25	26/08/2023
Bloko CP S.A.	UH-07	29.665	2.266.280,00	26/08/2023
Bloko CP S.A.	UH-09	29.665	2.266.280,00	26/08/2023
Bloko CP S.A.	UH-10	40.250	1.775.216,25	26/08/2023
Bloko CP S.A.	UH-12	29.665	989.554,25	26/08/2023
Bloko CP S.A.	UH-13	29.665	2.266.280,00	26/08/2023
Bloko CP S.A.	UH-14	40.251	1.775.216,25	26/08/2023
Bloko CP S.A.	UH-15	40.252	1.775.216,25	26/08/2023
Bloko CP S.A.	UH-16	29.665	989.554,25	26/08/2023
Bloko CP S.A.	UH-19	29.665	989.554,25	26/08/2023
Bloko CP S.A.	UH-22	29.665	989.554,25	26/08/2023
Bloko CP S.A.	UH-23	29.665	2.266.280,00	26/08/2023
Bloko CP S.A.	UH-24	40.253	1.775.216,25	26/08/2023
Bloko CP S.A.	UH-25	40.254	1.775.216,25	26/08/2023
Bloko CP S.A.	UH-26	40.255	1.775.216,25	26/08/2023
Bloko CP S.A.	UH-27	40.256	1.775.216,25	26/08/2023
Bloko CP S.A.	UH-28	40.257	1.775.216,25	26/08/2023
Bloko CP S.A.	UH-29	40.258	1.775.216,25	26/08/2023
Bloko CP S.A.	UH-30	29.665	2.266.280,00	26/08/2023
Bloko CP S.A.	UH-31	29.665	989.554,25	26/08/2023
Bloko CP S.A.	UH-32	29.665	989.554,25	26/08/2023
Bloko CP S.A.	UH-33	29.665	989.554,25	26/08/2023
Bloko CP S.A.	UH-34	29.665	989.554,25	26/08/2023
Bloko CP S.A.	UH-35	29.665	2.266.280,00	26/08/2023
Bloko CP S.A.	UH-36	29.665	989.554,25	26/08/2023
Bloko CP S.A.	UH-37	40.259	1.775.216,25	26/08/2023
Bloko CP S.A.	UH-38	40.260	1.775.216,25	26/08/2023
Bloko CP S.A.	UH-39	29.665	989.554,25	26/08/2023
Bloko CP S.A.	UH-40	40.261	1.775.216,25	26/08/2023
Bloko CP S.A.	UH-41	40.262	1.775.216,25	26/08/2023
Bloko CP S.A.	UH-42	29.665	2.266.280,00	26/08/2023
Bloko CP S.A.	UH-43	40.263	1.775.216,25	26/08/2023

Bloko CP S.A.	UH-44	29.665	989.554,25	26/08/2023
Bloko CP S.A.	UH-45	29.665	989.554,25	26/08/2023
Bloko CP S.A.	UH-46	29.665	989.554,25	26/08/2023
Bloko CP S.A.	UH-47	29.665	2.266.280,00	26/08/2023
Bloko CP S.A.	UH-48	29.665	989.554,25	26/08/2023
Bloko CP S.A.	UH-49	29.665	989.554,25	26/08/2023
Bloko CP S.A.	UH-50	29.665	989.554,25	26/08/2023
Bloko CP S.A.	UR-04	45.159	5.500.000,00	26/08/2023
Bloko CP S.A.	UR-05	45.160	1.500.000,00	26/08/2023
Bloko CP S.A.	UR-06	45.161	1.500.000,00	26/08/2023
Bloko CP S.A.	UR-07	45.162	1.500.000,00	26/08/2023
Bloko CP S.A.	UR-16	45.168	5.500.000,00	26/08/2023
Saldo Devedor Total			79.845.676,55	

ANEXO I-B**DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS LOCAÇÃO**

Devedor Locação	Bloko CP S.A.;
Unidades Locação	são as Unidades do Empreendimento Imobiliário destinadas a locação ao Devedor Locação;
Contrato Imobiliário	o Contrato de Locação Atípica e Outras Avenças;
Data de Assinatura	27 de junho de 2023;
Prazo da Locação	264 (duzentos e sessenta e quatro) meses;
Carência	24 (vinte e quatro) meses ou início da operação do Empreendimento, o que ocorrer primeiro;
Valor Aluguel Mensal	R\$ 1.550.000,00 (um milhão quinhentos e cinquenta mil reais);
Atualização Monetária	Anual, IPCA/IBGE;
Encargos Moratórios	Multa de 2% e juros de 1% a.m., <i>pro rata</i> ;
Multa por Rescisão	Valor do Aluguel Mensal, multiplicado pelos meses vigentes da locação.

ANEXO II
DATAS DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI

Séries A –
DATAS DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI

Nº Ordem	Data	Juros	Incorpora	Amortização	%AM
1	20/07/2023	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
2	20/08/2023	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
3	20/09/2023	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
4	20/10/2023	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
5	20/11/2023	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
6	20/12/2023	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
7	20/01/2024	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
8	20/02/2024	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
9	20/03/2024	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
10	20/04/2024	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
11	20/05/2024	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
12	20/06/2024	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
13	20/07/2024	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
14	20/08/2024	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
15	20/09/2024	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
16	20/10/2024	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
17	20/11/2024	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
18	20/12/2024	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
19	20/01/2025	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
20	20/02/2025	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
21	20/03/2025	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
22	20/04/2025	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
23	20/05/2025	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
24	20/06/2025	SIM	SIM	SIM	100,0000%

Séries B –
DATAS DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS
CRI

Nº Ordem	Data	Juros	Incorpora	Amortização	%AM
1	20/07/2023	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
2	20/08/2023	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
3	20/09/2023	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
4	20/10/2023	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
5	20/11/2023	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
6	20/12/2023	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
7	20/01/2024	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
8	20/02/2024	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
9	20/03/2024	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
10	20/04/2024	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
11	20/05/2024	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
12	20/06/2024	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
13	20/07/2024	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
14	20/08/2024	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
15	20/09/2024	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
16	20/10/2024	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
17	20/11/2024	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
18	20/12/2024	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
19	20/01/2025	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
20	20/02/2025	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
21	20/03/2025	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
22	20/04/2025	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
23	20/05/2025	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
24	20/06/2025	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
23	20/05/2025	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
24	20/06/2025	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
25	20/07/2025	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
26	20/08/2025	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
27	20/09/2025	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
28	20/10/2025	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
29	20/11/2025	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
30	20/12/2025	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
31	20/01/2026	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
32	20/02/2026	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
33	20/03/2026	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
34	20/04/2026	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
35	20/05/2026	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
36	20/06/2026	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
37	20/07/2026	SIM	SIM	NÃO	0,0000%

38	20/08/2026	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
39	20/09/2026	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
40	20/10/2026	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
41	20/11/2026	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
42	20/12/2026	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
43	20/01/2027	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
44	20/02/2027	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
45	20/03/2027	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
46	20/04/2027	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
47	20/05/2027	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
48	20/06/2027	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
49	20/07/2027	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
50	20/08/2027	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
51	20/09/2027	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
52	20/10/2027	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
53	20/11/2027	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
54	20/12/2027	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
55	20/01/2028	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
56	20/02/2028	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
57	20/03/2028	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
58	20/04/2028	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
59	20/05/2028	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
60	20/06/2028	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
61	20/07/2028	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
62	20/08/2028	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
63	20/09/2028	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
64	20/10/2028	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
65	20/11/2028	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
66	20/12/2028	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
67	20/01/2029	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
68	20/02/2029	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
69	20/03/2029	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
70	20/04/2029	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
71	20/05/2029	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
72	20/06/2029	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
73	20/07/2029	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
74	20/08/2029	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
75	20/09/2029	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
76	20/10/2029	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
77	20/11/2029	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
78	20/12/2029	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
79	20/01/2030	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
80	20/02/2030	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
81	20/03/2030	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
82	20/04/2030	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
83	20/05/2030	SIM	SIM	NÃO	0,0000%

84	20/06/2030	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
85	20/07/2030	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
86	20/08/2030	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
87	20/09/2030	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
88	20/10/2030	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
89	20/11/2030	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
90	20/12/2030	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
91	20/01/2031	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
92	20/02/2031	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
93	20/03/2031	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
94	20/04/2031	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
95	20/05/2031	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
96	20/06/2031	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
97	20/07/2031	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
98	20/08/2031	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
99	20/09/2031	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
100	20/10/2031	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
101	20/11/2031	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
102	20/12/2031	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
103	20/01/2032	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
104	20/02/2032	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
105	20/03/2032	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
106	20/04/2032	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
107	20/05/2032	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
108	20/06/2032	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
109	20/07/2032	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
110	20/08/2032	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
111	20/09/2032	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
112	20/10/2032	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
113	20/11/2032	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
114	20/12/2032	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
115	20/01/2033	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
116	20/02/2033	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
117	20/03/2033	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
118	20/04/2033	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
119	20/05/2033	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
120	20/06/2033	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
121	20/07/2033	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
122	20/08/2033	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
123	20/09/2033	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
124	20/10/2033	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
125	20/11/2033	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
126	20/12/2033	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
127	20/01/2034	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
128	20/02/2034	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
129	20/03/2034	SIM	SIM	NÃO	0,0000%

130	20/04/2034	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
131	20/05/2034	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
132	20/06/2034	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
133	20/07/2034	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
134	20/08/2034	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
135	20/09/2034	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
136	20/10/2034	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
137	20/11/2034	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
138	20/12/2034	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
139	20/01/2035	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
140	20/02/2035	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
141	20/03/2035	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
142	20/04/2035	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
143	20/05/2035	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
144	20/06/2035	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
145	20/07/2035	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
146	20/08/2035	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
147	20/09/2035	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
148	20/10/2035	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
149	20/11/2035	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
150	20/12/2035	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
151	20/01/2036	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
152	20/02/2036	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
153	20/03/2036	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
154	20/04/2036	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
155	20/05/2036	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
156	20/06/2036	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
157	20/07/2036	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
158	20/08/2036	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
159	20/09/2036	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
160	20/10/2036	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
161	20/11/2036	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
162	20/12/2036	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
163	20/01/2037	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
164	20/02/2037	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
165	20/03/2037	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
166	20/04/2037	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
167	20/05/2037	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
168	20/06/2037	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
169	20/07/2037	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
170	20/08/2037	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
171	20/09/2037	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
172	20/10/2037	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
173	20/11/2037	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
174	20/12/2037	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
175	20/01/2038	SIM	SIM	NÃO	0,0000%

176	20/02/2038	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
177	20/03/2038	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
178	20/04/2038	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
179	20/05/2038	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
180	20/06/2038	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
181	20/07/2038	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
182	20/08/2038	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
183	20/09/2038	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
184	20/10/2038	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
185	20/11/2038	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
186	20/12/2038	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
187	20/01/2039	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
188	20/02/2039	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
189	20/03/2039	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
190	20/04/2039	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
191	20/05/2039	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
192	20/06/2039	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
193	20/07/2039	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
194	20/08/2039	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
195	20/09/2039	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
196	20/10/2039	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
197	20/11/2039	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
198	20/12/2039	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
199	20/01/2040	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
200	20/02/2040	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
201	20/03/2040	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
202	20/04/2040	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
203	20/05/2040	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
204	20/06/2040	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
205	20/07/2040	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
206	20/08/2040	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
207	20/09/2040	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
208	20/10/2040	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
209	20/11/2040	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
210	20/12/2040	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
211	20/01/2041	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
212	20/02/2041	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
213	20/03/2041	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
214	20/04/2041	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
215	20/05/2041	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
216	20/06/2041	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
217	20/07/2041	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
218	20/08/2041	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
219	20/09/2041	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
220	20/10/2041	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
221	20/11/2041	SIM	SIM	NÃO	0,0000%

222	20/12/2041	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
223	20/01/2042	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
224	20/02/2042	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
225	20/03/2042	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
226	20/04/2042	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
227	20/05/2042	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
228	20/06/2042	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
229	20/07/2042	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
230	20/08/2042	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
231	20/09/2042	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
232	20/10/2042	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
233	20/11/2042	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
234	20/12/2042	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
235	20/01/2043	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
236	20/02/2043	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
237	20/03/2043	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
238	20/04/2043	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
239	20/05/2043	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
240	20/06/2043	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
241	20/07/2043	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
242	20/08/2043	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
243	20/09/2043	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
244	20/10/2043	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
245	20/11/2043	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
246	20/12/2043	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
247	20/01/2044	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
248	20/02/2044	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
249	20/03/2044	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
250	20/04/2044	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
251	20/05/2044	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
252	20/06/2044	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
253	20/07/2044	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
254	20/08/2044	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
255	20/09/2044	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
256	20/10/2044	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
257	20/11/2044	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
258	20/12/2044	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
259	20/01/2045	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
260	20/02/2045	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
261	20/03/2045	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
262	20/04/2045	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
263	20/05/2045	SIM	SIM	NÃO	0,0000%
264	20/06/2045	SIM	SIM	SIM	100,0000%

ANEXO III
DESPESAS RECORRENTES

Despesas Recorrentes	Mensal	Anual	Mensalizada
Agente Fiduciário	1.458	-	1458
Custodiante Custódia das CCI/CCI	-	3.000	250
Escriturador Por série	400	-	400
Contabilidade do Patrimônio Separado	282,7	-	283
Auditoria do Patrimônio Separado	-	8.000	667
Engenharia Medição Mensal	6.500	-	6500
Fortesec Gestão Mensal do CRI	4.000	-	4000
Valor total (c/ engenharia)	10.308	11.000	13.558

ANEXO IV
DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

A **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF nº 03.751.794/0001-13, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, instituição devidamente autorizada pela CVM a prestar o serviço de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição intermediária da distribuição pública conforme o rito de registro automático de distribuição, na forma do artigo 26, VIII, da Resolução CVM 160, de certificados de recebíveis imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 4ª Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., companhia securitizadora, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.082.277/0001-95, com sede na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, 14º andar, sala 141, Vila Olímpia, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04551-010 ("Emissora"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, o Agente Fiduciário e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

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

São Paulo, 28 de junho de 2023.

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by:
Silvan Barros Suassuna
Assinado por: SILVAN BARROS SUASSUNA:08280518878
CPF: 08280518878
Data/Hora da Assinatura: 6/29/2023 | 9:36:45 AM PDT


Nome: Silvan Barros Suassuna
Cargo: Procurador

DocuSigned by:
José Ricardo Pinheiro
Assinado por: JOSE RICARDO PINHEIRO:15309501800
CPF: 15309501800
Data/Hora da Assinatura: 6/29/2023 | 9:36:34 AM PDT


Nome: José Ricardo Pinheiro
Cargo: Diretor

ANEXO V
DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A **BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, companhia securitizadora, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.082.277/0001-95, com sede na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, 14º andar, sala 141, Vila Olímpia, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04551-010, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), para fins de atendimento ao previsto pelo artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários das 1ª e 2ª Séries de sua 4ª Emissão ("Emissão"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão ("Termo de Securitização"); e foi instituído o Regime Fiduciário (conforme definido no Termo de Securitização) sobre (i) os Créditos Imobiliários; (ii) as Garantias; e (iii) demais direitos, ações, privilégios e garantias decorrentes dos itens "i" a "ii", acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização) da presente Emissão.

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

São Paulo, 28 de junho de 2023.

BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

DocuSigned by:
Ricardo Batista de Siqueira Xavier
Signed By: RICARDO BATISTA DE SIQUEIRA XAVIER:38169872812
CPF: 38169872812
Signing Time: 6/29/2023 | 9:37:13 AM PDT

295D2959B58B42CD8D16372A5682AC0B

Nome: Ricardo Batista de Siqueira Xavier
Cargo: Diretor

DocuSigned by:
MATHEUS DE CARVALHO PADUA
Signed By: MATHEUS DE CARVALHO PADUA:44247250817
CPF: 44247250817
Signing Time: 6/29/2023 | 9:54:16 AM PDT

D32CD93F24B34EFAB2AA346D061573F2

Nome: Matheus de Carvalho Pádua
Cargo: Diretor

ANEXO VI
DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

A **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, instituição financeira, com sede no Estado do Rio Grande do Sul, Cidade de Porto Alegre, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955, cj. 501, Floresta, CEP 90560-002, inscrita no CNPJ/ME sob o Página 5 de 153 nº 18.282.093/0001-50, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante designada apenas “Custodiante”, por seu representante legal abaixo assinado, na qualidade de custodiante, (i) da via original eletrônica do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Cedidos pela Terravista Boutique Empreendimento Imobiliário SPE S.A., das 1ª e 2ª Séries da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.” (“Termo de Securitização”); e (ii) da via original eletrônica da Escritura de Emissão de CCI (“CCI”), que servirão de lastro aos CRI; **DECLARA** à Emissora, para os fins dos artigos 33, I, e 34 da Resolução CVM 60, que foi entregue a esta Instituição Custodiante para custódia, (i) via original eletrônica da Escritura de Emissão de CCI; e (ii) via original eletrônica do Termo de Securitização dos CRI, que se encontram devidamente registrados nesta Instituição Custodiante.

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

São Paulo, 28 de junho de 2023.

COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP

DocuSigned by:
Luis Felipe Carlomagno Carlucci
Assinado por: LUIS FELIPE CARLOMAGNO CARCHEDI:48892076000
CPF: 48892076000
Data/Hora da Assinatura: 6/29/2023 | 11:01:23 AM PDT

D3A5C9444BCB4062ADAA74BE47CB9997

Nome: Luis Felipe Carlomagno

Cargo: Diretor

ANEXO VII
EMISSIONES DE TITULOS E/OU VALORES MOBILIARIOS DA EMISSORA DE ATUAÇÃO DO
AGENTE FIDUCIÁRIO

Não aplicável, uma vez que não há existência de outras emissões de valores mobiliários, públicos ou privados, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado como Agente Fiduciário no período.

Certificate Of Completion

Envelope Id: 0052D8C2FB01494E9C3A675576195C48

Status: Completed

Subject: CRI Terravista - Termo de Securitização

Source Envelope:

Document Pages: 96

Signatures: 11

Certificate Pages: 6

Initials: 0

AutoNav: Enabled

Envelopeld Stamping: Enabled

Time Zone: (UTC-08:00) Pacific Time (US & Canada)

Envelope Originator:

Base Securitizadora

Rua Fidêncio Ramos, 195, Vila Olímpia

14º andar

São Paulo, BR-SP 04551010

ricardo.xavier@basesecuritizadora.com

IP Address: 200.155.133.38

Record Tracking

Status: Original

6/29/2023 9:27:58 AM

Holder: Base Securitizadora

ricardo.xavier@basesecuritizadora.com

Location: DocuSign

Signer Events

Carolina Monteiro Ferreira

carolinam1009@gmail.com

Security Level: Email, Account Authentication
(None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card

Signature Issuer: AC OAB G3

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 6/29/2023 10:13:41 AM

ID: 5260c674-bffe-45a9-b7c4-7184c20b6836

Signature

DocuSigned by:

Carolina Monteiro Ferreira

E0DDA58049B54E2...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 179.191.118.89

Timestamp

Sent: 6/29/2023 9:35:11 AM

Viewed: 6/29/2023 10:13:41 AM

Signed: 6/29/2023 10:18:12 AM

José Ricardo Pinheiro

jose.pinheiro@terrainvestimentos.com.br

Security Level: Email, Account Authentication
(None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card

Signature Issuer: AC SERASA RFB v5

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 4/3/2023 2:10:54 PM

ID: e2e5f887-0f22-406c-b2dd-433eccbea427

DocuSigned by:

José Ricardo Pinheiro

FFF79EB26BDB454...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 179.191.97.19

Sent: 6/29/2023 9:35:08 AM

Viewed: 6/29/2023 9:36:06 AM

Signed: 6/29/2023 9:36:37 AM

Luis Felipe Carlomagno Carchedi

estruturadas@chhipotecaria.com.br

Security Level: Email, Account Authentication
(None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card

Signature Issuer: AC Certisign RFB G5

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 6/29/2023 10:37:21 AM

ID: d479193b-e834-4214-ab7e-58a06f95f641

DocuSigned by:

Luis Felipe Carlomagno Carchedi

D3A5C9444BCB406...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 201.56.70.18

Sent: 6/29/2023 9:35:11 AM

Resent: 6/29/2023 10:46:20 AM

Viewed: 6/29/2023 11:00:31 AM

Signed: 6/29/2023 11:01:28 AM

MATHEUS DE CARVALHO PÁDUA

matheus.padua@basesecuritizadora.com

Security Level: Email, Account Authentication
(None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card

Signature Issuer: AC Certisign RFB G5

Electronic Record and Signature Disclosure:

DocuSigned by:

MATHEUS DE CARVALHO PADUA

D32CD93F24B34EF...

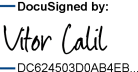
Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 200.155.133.38

Sent: 6/29/2023 9:35:10 AM

Viewed: 6/29/2023 9:53:27 AM

Signed: 6/29/2023 9:54:19 AM

Signer Events	Signature	Timestamp
Accepted: 6/29/2023 9:53:27 AM ID: a2ac0eca-1192-4435-87c8-4fba76fad9ec Nathalia Esteves Guedes nesteves@planner.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate Signature Provider Details: Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC Certisign RFB G5 Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 6/29/2023 10:07:55 AM ID: ff5e6e12-57c7-4e93-a24c-e31ad1e3daa6	DocuSigned by:  8C5E2114C4F146C... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 201.46.30.217	Sent: 6/29/2023 9:35:08 AM Viewed: 6/29/2023 10:07:55 AM Signed: 6/29/2023 10:10:03 AM
Rafael Ciro Pereira Covre rcovre@planner.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate Signature Provider Details: Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC Certisign RFB G5 Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 6/29/2023 10:18:35 AM ID: b5e51090-afe1-473f-9d43-e0e688b4abf3	DocuSigned by:  7F74F44260A44FB... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 189.90.8.211	Sent: 6/29/2023 9:35:09 AM Viewed: 6/29/2023 10:18:35 AM Signed: 6/29/2023 10:19:08 AM
Ricardo Batista de Siqueira Xavier ricardo.xavier@basesecuritizadora.com Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate Signature Provider Details: Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC Certisign RFB G5 Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign	DocuSigned by:  295D2959B58B42C... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 200.155.133.38	Sent: 6/29/2023 9:35:10 AM Viewed: 6/29/2023 9:36:44 AM Signed: 6/29/2023 9:37:17 AM
Silvan Barros Suassuna silvan.suassuna@terrainvestimentos.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate Signature Provider Details: Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC SERASA RFB v5 Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 4/4/2023 6:36:26 AM ID: f7cb401c-8d54-4499-8efd-74ffaaa87bde	DocuSigned by:  F61ED09ECD0A643B... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 189.62.139.166	Sent: 6/29/2023 9:35:09 AM Viewed: 6/29/2023 9:36:20 AM Signed: 6/29/2023 9:36:49 AM
Vitor Calil vitor.calil@basesecuritizadora.com Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate Signature Provider Details: Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC Certisign RFB G5 Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 6/29/2023 9:58:21 AM ID: 494bc90d-7675-4ca6-9c51-d8df0f8f5795	DocuSigned by:  DC624503D0AB4EB... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 191.23.85.243	Sent: 6/29/2023 9:35:11 AM Viewed: 6/29/2023 9:58:21 AM Signed: 6/29/2023 9:59:20 AM

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp

Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	6/29/2023 9:35:12 AM
Certified Delivered	Security Checked	6/29/2023 9:58:21 AM
Signing Complete	Security Checked	6/29/2023 9:59:20 AM
Completed	Security Checked	6/29/2023 11:01:30 AM
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S/A (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S/A:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: financeiro@basesecuritizadora.com

To advise Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S/A of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at financeiro@basesecuritizadora.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S/A

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to financeiro@basesecuritizadora.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S/A

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to financeiro@basesecuritizadora.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S/A as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S/A during the course of your relationship with Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S/A.