



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

para emissão de

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 45ª EMISSÃO DA

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

como Emissora



celebrado com

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

como Agente Fiduciário



Lastreados em Créditos Imobiliários devidos e cedidos pela

LOTEAMENTO PORTAL DO CEDRO SPE LTDA.

e

LOTEAMENTO JARDINS DE MARANGUAPE SPE LTDA.

Datado de
25 de agosto de 2025

SUMÁRIO

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	1
SEÇÃO I - PARTES.....	3
SEÇÃO II – TERMOS DEFINIDOS E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO.....	3
SEÇÃO III – CLÁUSULAS.....	33
1. AUTORIZAÇÃO	33
2. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	33
3. CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA	37
4. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI	45
5. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI	45
AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI.....	48
7. ORDEM DE PRIORIDADE DE PAGAMENTOS.....	50
8. GARANTIAS.....	51
9. FUNDOS DE LIQUIDEZ	51
10. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	54
11. UTILIZAÇÃO DE RECURSOS E ÍNDICE DE LIQUIDEZ DE GARANTIAS	58
12. OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES.....	61
13. AGENTE FIDUCIÁRIO.....	67
14. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES	74
15. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	78
16. DESPESAS	79
17. COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE	82
18. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES	83
19. FATORES DE RISCO	83
20. DISPOSIÇÕES GERAIS	83
ANEXO I CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS.....	87
ANEXO II CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	90
ANEXO IV DECLARAÇÃO DA CUSTODIANTE	101
ANEXO V RELAÇÃO DE EMISSÕES	102
ANEXO VI DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES.....	120
ANEXO VII DESPESAS INICIAIS, RECORRENTES E EXTRAORDINÁRIAS	121
ANEXO VIII FATORES DE RISCO.....	125
ANEXO IX TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES	134
ANEXO X - DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA.....	138

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 45ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA DEVIDOS E CEDIDOS PELA LOTEAMENTO PORTAL DO CEDRO SPE LTDA E LOTEAMENTO JARDINS DE MARANGUAPE SPE LTDA.

SEÇÃO I - PARTES

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito,

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), na Categoria S1, sob o nº 949, com sede na Avenida Paulista, 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o nº 48.415.978/0001-40, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“**Emissora**”); e

Na qualidade de agente fiduciário, nomeado nos termos do artigo 26 da Lei 14.430 e da Resolução CVM 17:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma do seu contrato social (“**Agente Fiduciário**”).

Resolvem celebrar o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 45ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos e Cedidos pela Loteamento Portal do Cedro SPE Ltda. e Loteamento Jardins de Maranguape SPE Ltda.*” (“**Termo**” ou “**Termo de Securitização**”), para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários Totais representado pela CCI e a correspondente emissão dos CRI pela Emissora, de acordo com o artigo 22 da Lei 14.430, da Resolução CVM 160 e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

SEÇÃO II – TERMOS DEFINIDOS E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

- (A) Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste instrumento:

“Aditamento ao Contrato de Cessão CVC e Cessão Fiduciária”	A celebração do aditamento ao Contrato de Cessão CVC e Cessão Fiduciária, que tornará eficaz a Cessão de Créditos Imobiliários CVC Elegíveis e vinculará os Créditos Imobiliários CVC Elegíveis ao objeto do Contrato de Cessão CVC e Cessão Fiduciária.
“Adquirentes”	São os respectivos adquirentes das Unidades, nos termos de cada Contrato de Venda e Compra.
“Agente Fiduciário”	Possui o significado atribuído na Seção I – Partes.
“Agente de Medição”	A PLATAFORMA TRINUS LTDA. , sociedade limitada, com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 72, nº 325, Quadra C14, Lote 10/13, Ed. Trend Office Home, sala 1908, Jardim Goiás, CEP 74.805.480, inscrita no CNPJ sob o nº 28.788.205/0001-00.
“Agente de Monitoramento”	A NEO SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São

	Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, conjunto 72, Vila Olimpia CEP 04-554-010, inscrita no CNPJ sob o n.º 17.409.378/0001-46.
“Alienação Fiduciária de Imóveis”	A alienação fiduciária a ser constituída sobre os Imóveis, pelas respectivas Cedentes, na qualidade de proprietárias e fiduciárias, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis.
“Alienação Fiduciária de Quotas”	A alienação fiduciária a ser constituída sobre as Quotas, pelos Sócios, na qualidade de titulares das Quotas e fiduciárias, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas.
“Amortização das Notas Comerciais”	Significa a seguinte proporção a ser adotada nas hipóteses que constam nos Documentos da Operação, para a amortização das Notas Comerciais, sendo: <u>Para as Notas Comerciais 1:</u> (a) A partir da primeira Data de Apuração, a razão entre: (i) o saldo devedor da parte dos Créditos Imobiliários NC oriundos das Notas Comerciais 1; e (ii) a soma do valor do saldo devedor dos Créditos Imobiliários NC; e <u>Para as Notas Comerciais 2:</u> (b) A partir da primeira Data de Apuração, a razão entre: (i) o saldo devedor da parte dos Créditos Imobiliários NC oriundos das Notas Comerciais 2; e (ii) a soma do valor do saldo devedor dos Créditos Imobiliários NC.
“ANBIMA”	A ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS – ANBIMA, pessoa jurídica de direito privado com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco II, conjunto 704, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77.
“Antecipações”	Será entendido como antecipação: (a) o pagamento de qualquer parcela dos Créditos Imobiliários CVC realizado em mês anterior ao seu vencimento; (b) os recursos pagos a título de entrada/sinal de uma nova venda, superiores a 30% (trinta por cento) do valor do Contrato de Venda e Compra da respectiva Unidade; e (c) os recursos que correspondam a quitação do saldo devedor do respectivo Contrato de Venda e Compra.
“Anúncio de Encerramento”	O Anúncio de Encerramento da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos e Devidos pelas Cedentes, elaborado nos termos do Anexo M da Resolução CVM nº 160.
“Anúncio de Início”	O Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos e Devidos pelas Cedentes, elaborado nos termos do parágrafo 3º, do artigo 59 da Resolução CVM nº 160.
“Aplicações Financeiras Permitidas”	São os investimentos 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) Fundos de investimento de Renda Fixa Referenciados-DI, com liquidez diária; (iv) Fundos de investimento de Renda Fixa Simples com liquidez diária; e/ou (v) Operações compromissadas com liquidez diária.
“Assembleia Especial”	Significa a assembleia especial de Titulares dos CRI, realizada na forma prevista na Cláusula 14 deste Termo de Securitização.
“Auditor Independente do Patrimônio Separado”	Significa a BLB BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES SP, com estabelecimento na Alameda Joaquim Eugenio de Lima, 680, conjunto 680, Jardim Paulista, São Paulo/SP, Cep. 01.043-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.761.508/0001-61. Nos termos do inciso II, do §2º, do artigo 33, da Resolução CVM 60, a destituição ou a substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado não está sujeita a deliberação em Assembleia Especial.
“Atualização Monetária”	A atualização monetária, com base na variação acumulada do IPCA.
“Aval”	A garantia fidejussória prestada pelos Avalistas, nos termos das Notas Comerciais.
“Avalistas” ou “Fiadores”	Quando mencionados em conjunto: i) D. URBANISMO E GESTÃO S/A, sociedade por ações, com sede na cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, Avenida Dom Luis, nº 1200, Sala 1503, Bairro Aldeota, CEP 60.160-196, inscrita no CNPJ sob o nº 35.078.446/0001-13, neste ato representada na forma de seu contrato social (<u>“Fiador 1”</u> ou <u>“Avalista 1”</u>); ii) D. PARTICIPAÇÕES S/A, sociedade por ações, com sede na cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, Rua Joaquim Nabuco, nº 1953, Bairro Aldeota, CEP 60.125-120, inscrita no CNPJ sob o nº 01.679.781/0001-55, neste ato representada na forma de seu contrato social (<u>“Fiador 2”</u> ou <u>“Avalista 2”</u>); iii) JOSÉ EMILIO GIRÃO PARENTE, brasileiro, economista, viúvo, residente e domiciliado na cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, Rua República do Líbano, nº 992, Apto.701, CEP: 60.160-140, portador da identidade nº 2005009225597 SSP/CE, inscrito no CPF sob o nº 001.864.733-20 (<u>“Fiador 3”</u> ou <u>“Avalista 3”</u>)

	iv) FRANCISCO TADEU DE OLIVEIRA , brasileiro, auxiliar administrativo, casado em comunhão parcial de bens, residente e domiciliado na cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, Rua Monte Líbano, Apto. 104, Bloco 01, Bairro Mondubim, nº 960, CEP: 60761-000, portador da identidade nº 7722561 MTPS/CE, inscrito no CPF sob o nº 754.709.183-00 (“ <u>Fiador 4</u> ” ou “ <u>Avalista 4</u> ”)
“Instituição Financeira” ou “Trinus SCD”	A TRINUS SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A. , instituição financeira com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 72, nº 325, Quadra C14, Lotes 10/13, sala 1407, Edifício Trend Office Home, Jardim Goiás, CEP 74.805-480, inscrita no CNPJ sob o nº 40.654.622/0001-58.
“Boletim de Subscrição”	Significa cada um dos boletins de subscrição por meio dos quais os Investidores Profissionais formalizarão sua subscrição dos CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta.
“B3”	A B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3 , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
“CCI”	Quando mencionadas em conjunto, a CCI 1 e CCI 2.
“CCI 1”	Cédulas de Crédito Imobiliário integrais e emitidas pela Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI 1 e da Lei 10.931, para representar cada um dos Créditos Imobiliários NC, bem como quaisquer aditamentos ao respectivo contrato.
“CCI 2”	Cédulas de Crédito Imobiliário integrais a serem emitidas, após cumprimento da Condição Suspensiva, pela Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI 2 e da Lei 10.931, para representar cada um dos Créditos Imobiliários CVC Elegíveis a serem identificados no Anexo I-A do Contrato de Cessão CVC e Cessão Fiduciária, bem como quaisquer aditamentos ao respectivo contrato.
“Cedente 1” ou “Sociedade 1” ou “Fiduciante 1” ou “Devedora 1”	LOTEAMENTO PORTAL DO CEDRO SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, na Avenida Dom Luís, nº 1200, Sala 1504, Bairro Meireles, CEP 60.160-196, inscrita no CNPJ sob o nº 37.449.751/0001-08
“Cedente 2” ou “Sociedade 2” ou “Fiduciante 2” ou “Devedora 2”	LOTEAMENTO JARDINS DE MARANGUAPE SPE LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, na Avenida Dom Luís, nº 1200, Sala 1504, Bairro Meireles, CEP 60.160-196, inscrita no CNPJ sob o nº 50.767.864/0001-01
“Cedentes” ou “Fiduciantes” ou “Sociedades” ou “Devedoras”	Quando mencionadas em conjunto, a Cedente 1 e a Cedente 2.

“Cessão dos Créditos Imobiliários CVC Elegíveis”	Após o cumprimento da Condição Suspensiva, será a cessão definitiva e onerosa, a partir da Data da Cessão dos Créditos Imobiliários CVC Elegíveis, pelas Cedentes à Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, com a Coobrigação das Cedentes, dos Créditos Imobiliários CVC Elegíveis, com o objetivo de constituir lastro para os CRI 2ª Série, mediante a assunção, pela Securitizadora, do compromisso de pagamento, às Cedentes, dos respectivos Preços de Cessão, observados os termos e condições do Contrato de Cessão CVC e Cessão Fiduciária.
“Cessão Fiduciária”	A cessão fiduciária a ser constituída sobre os Créditos Imobiliários CVC, pelas Cedentes, na qualidade de titulares e fiduciantes, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para garantir o pagamento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão CVC e Cessão Fiduciária.
“CETIP21”	Significa CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, o ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
“CMN”	O Conselho Monetário Nacional.
“CNPJ”	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.
“Código ANBIMA”	<i>O Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários.</i>
“Código Civil”	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
“Código de Processo Civil”	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.
“COFINS”	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
“Colocação Mínima”	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.2.16.1 abaixo.
“Condição Suspensiva”	Os negócios jurídicos referentes à Cessão dos Créditos Imobiliários CVC Elegíveis, são desde logo existentes, válidos e vinculantes entre as partes, estando sua eficácia condicionada, na forma dos artigos 121 e 125 do Código Civil: (i) à celebração do Aditamento do Contrato de Cessão CVC e Cessão Fiduciária; (ii) Recebimento, pela Securitizadora, dos respectivos TVO dos Empreendimentos; e (iii) A constatação, pela Securitizadora, de que as Razões de Garantia estejam atendidas.
“Condutas Indevidas”	Significa a (i) utilização de recursos para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; (ii) realização de qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou

	funcionários públicos, agentes públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, (iii) realização de quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (iv) violação da Legislação Anticorrupção e Antilavagem; ou (v) realização de qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, “caixinha” ou outro pagamento ilegal.
“Condições Precedentes Básicas”	São as seguintes condições precedentes básicas que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que os CRI de qualquer série sejam integralizados: (i) Perfeita formalização dos Documentos da Operação, bem como a verificação dos poderes dos representantes das Partes, todas as aprovações societárias necessárias para tanto e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital; (ii) Evidência da perfeita formalização, nos termos da lei e dos respectivos documentos constitutivos das Cedentes e dos Garantidores, bem como do devido protocolo para arquivamento perante a respectiva Junta Comercial, de todos os atos societários das Cedentes e dos Garantidores, exigidos por seus respectivos documentos societários constitutivos e/ou pela lei, para aprovar a celebração dos Documentos da Operação, a assunção das obrigações neles estipuladas, bem como a constituição das Garantias; (iii) Evidência do protocolo dos primeiros aditamentos aos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca da sede das Cedentes; (iv) Evidência do protocolo do Contrato de Cessão CVC e Cessão Fiduciária perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca da sede das Cedentes; (v) Evidência do protocolo da alteração dos respectivos contratos sociais das Cedentes perante a JUCEC, atestando a inclusão das disposições indicadas nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (vi) Evidência do protocolo dos primeiros aditamentos aos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis perante os competentes Cartórios de Registro de Imóvel das comarcas dos Imóveis; (vii) Recebimento de relatório de auditoria preparado pelos assessores legais da Operação, contendo o resultado da <i>due diligence</i> jurídica das Cedentes, dos Garantidores e dos Imóveis envolvidos na Operação (“<u>Auditoria Jurídica</u>”), realizada pelos assessores legais da Operação, de forma satisfatória, e que ateste a regularidade da Operação e das Garantias, bem como a inexistência de contingências administrativas, judiciais, arbitrais ou de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da

	Operação, a exclusivo critério da Securitizadora e da Coordenadora Líder, ou conclusão satisfatória de auditoria preliminar realizada pelos assessores legais da Operação, em que não tenha sido constatada a existência de contingências administrativas, judiciais, arbitrais ou de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação, a exclusivo critério da Securitizadora e da Coordenadora Líder; (viii) Recebimento, com antecedência de 1 (um) Dia Útil da data da liquidação da Oferta, em termos satisfatórios à Securitizadora e à Coordenadora Líder, de opinião legal elaborada e assinada pelo assessor legal da Oferta, destinada à Securitizadora e à Coordenadora Líder, que deverá, ao menos: (i) atestar a verificação de poderes de todas as partes signatárias dos Documentos da Operação (conforme abaixo definido); (ii) indicar as premissas para a sua elaboração; (iii) atestar a boa formalização, validade e eficácia dos Documentos da Operação (conforme abaixo definido); e (iv) a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP- Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital (“<u>Opinião Legal</u>”); (ix) Apresentação de declaração emitida pelas Cedentes em que ateste (a) a inexistência, em qualquer dos Documentos da Operação, de descumprimento de obrigação sob sua responsabilidade; e (b) a não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, nos termos do Anexo III das Notas Comerciais; (x) Confirmação, pela Coordenadora Líder, da viabilidade financeira da Operação, com o atendimento a condições mínimas necessárias, averiguadas e anuídas por todas as partes, para fins de desenvolvimento da Operação; (xi) A constatação pela Securitizadora de que as Razões de Garantia estejam atendidas; (xii) Emissão dos CRI, e sua admissão para distribuição e negociação na B3; Para os fins deste instrumento, entende-se como “perfeita formalização” de um documento a sua assinatura pelas respectivas partes envolvidas, incluindo seus eventuais anexos, conforme aplicável, bem como a verificação dos poderes dos representantes legais dessas partes e eventuais aprovações necessárias para tanto
“Condições Precedentes da Integralização I”	São as condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que os CRI 1ª Série sejam integralizados: (i) O cumprimento e manutenção das Condições Precedentes Básicas; (ii) A constatação pela Securitizadora de que as Razões de Garantia estejam atendidas;

	(iii) A subscrição dos CRI 1ª Série. (iv) Confirmação, pela Emissora, da existência de saldo de obras a executar nos Empreendimentos, conforme o último Relatório de Medição fornecido à Emissora pelo Agente de Medição.
“Condições Precedentes da Integralização II”	São as condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que os CRI 2ª Série sejam integralizados: (i) O cumprimento e manutenção das Condições Precedentes Básicas; (ii) Evidência do registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis perante os competentes Cartórios de Registro de Imóvel das comarcas dos Imóveis; (iii) Evidência do registro dos primeiros aditamentos aos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca da sede das Cedentes; (iv) Evidência do registro do Contrato de Cessão CVC e Cessão Fiduciária perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca da sede das Cedentes; (v) Evidência do registro da alteração dos respectivos contratos sociais das Cedentes perante a JUCEC, atestando a inclusão das disposições indicadas nos termos dos primeiros aditamentos aos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas; (vi) O atendimento da Condição Suspensiva (vii) Registro do Aditamento ao Contrato de Cessão CVC e Cessão Fiduciária; e (viii) A subscrição de CRI 2ª Série.
“Condições Precedentes”	São, quando mencionadas em conjunto, as “Condições Precedentes da Integralização I” e a “Condições Precedentes da Integralização II”.
“Conta Arrecadadora 1”	A conta corrente de titularidade da Securitizadora de nº 98559-3, mantida na agência nº 393 do Itaú Unibanco S.A (Banco nº 341).
“Conta Arrecadadora 2”	A conta corrente de titularidade da Securitizadora de nº 98560-1, mantida na agência nº 393 do Itaú Unibanco S.A (Banco nº 341).
“Contas Arrecadoras”	São, quando mencionadas em conjunto, a: (i) Conta Arrecadadora 1; e (ii) Conta Arrecadadora 2.
“Conta Centralizadora”	A conta corrente de titularidade da Securitizadora de n.º 5788-6, mantida na agência n.º 0001 do Banco Trinus SCD (Banco nº 444).

“Conta da Cedente”	A conta corrente de titularidade da D Securitizadora S/A, inscrita no CNPJ nº 25.045.863/0001-06, de nº 583874-1, mantida na agência nº 0037 do Banco Safra (Banco nº 422).
“Conta Investimento”	A conta corrente de titularidade da Securitizadora de nº 54224-0, mantida na agência nº 0001 do Banco Trinus DTVM (nº 360).
“Conta Vinculada 1”	A conta corrente de titularidade da Cedente 1 de nº 5789-4, mantida na agência nº 0001 do Banco Trinus SCD (nº 444).
“Conta Vinculada 2”	A conta corrente de titularidade da Cedente 2 de nº 5790-8, mantida na agência nº 0001 do Banco Trinus SCD (nº 444).
“Contas Vinculadas”	Quando mencionadas em conjunto, a Conta Vinculada 1 e a Conta Vinculada 2.
“Contador do Patrimônio Separado”	Qualquer empresa a ser contratada pela Emissora para realizar a contabilidade das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações, o contador é responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 80, ou o prestador que vier a substituí-la.
“Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis”	Quando mencionados em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel 1 e Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel 2.
“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel 1”	<i>O Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado pela Cedente 1, na qualidade de proprietária e fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para a constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis em relação ao Imóvel 1, bem como quaisquer aditamentos ao respectivo contrato.
“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel 2”	<i>O Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado pela Cedente 2, na qualidade de proprietária e fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para a constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis em relação ao Imóvel 2, bem como quaisquer aditamentos ao respectivo contrato.
“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 1”	<i>O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado entre os Sócios 1, na qualidade de titulares das Quotas 1 e fiduciantes, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Cedente 1, na qualidade de intervenientes anuentes, para a constituição da Alienação Fiduciária de Quotas 1, bem como quaisquer aditamentos ao respectivo contrato.
“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 2”	<i>O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado entre os Sócios 2, na qualidade de titulares das Quotas 2 e fiduciantes, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Cedente 2, na

	qualidade de intervenientes anuentes, para a constituição da Alienação Fiduciária de Quotas 2, bem como quaisquer aditamentos ao respectivo contrato.
“Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas”	Quando mencionados em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 1 e Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas 2.
“Contrato de Cessão CVC e Cessão Fiduciária”	O <i>Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia, de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças</i> , a ser celebrado entre as Emitentes, na qualidade de fiduciantes, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para a formalização da Fiduciária.
“Contrato de Distribuição”	O <i>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, das 1ª e 2ª Séries da 45ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora</i> , celebrado entre as Cedentes, a Securitizadora, na qualidade de emissora e a Coordenadora Líder, na qualidade de instituição intermediária da Oferta.
“Contratos de Garantia”	São, quando mencionados em conjunto: (i) As Notas Comerciais, para os fins do respectivo aval dos Avalistas e dos Fundos; (ii) Os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Os Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) O Contrato de Cessão CVC e Cessão Fiduciária para os fins da Fiança, da Coobrigação, da Cessão Fiduciária e dos Fundos; e (v) Instrumento de constituição de qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.
“Contrato de Monitoramento”	O <i>Instrumento Particular de Prestação de Serviços de Administração Financeira Imobiliária e Outras Avenças</i> , celebrado entre o Agente de Monitoramento, Agente de Medição, as Cedentes e a Securitizadora.
“Contratos de Venda e Compra”	Cada <i>Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel</i> , celebrado entre as Cedentes e os respectivos Adquirentes, conforme descritos no <u>Anexo I</u> ao Contrato de Cessão CVC e Cessão Fiduciária, dos quais são e/ou serão oriundos os Créditos Imobiliários CVC.
“Controle”	Significa a definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
“Convenção Anticorrupção”	A Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE (<i>Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions</i>), de 1997.
“Coobrigação”	A garantia fidejussória de coobrigação constituída pelas Devedoras, nos termos da Cláusula Sexta do Contrato de Cessão CVC e Cessão Fiduciária.

“Coordenadora Líder” ou “Instituição Custodiante” ou “Registrador” ou “Banco Liquidante”	A TRINUS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações, com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 72, nº 325, Quadra C 14, lotes 10, 11, 12 e 13, sala 1407 – Edifício Trend Office Home, Jardim Goiás, CEP 74805-480, inscrita no CNPJ sob o nº 02.276.653/0001-23.
“Créditos do Patrimônio Separado”	Significam: (i) Créditos Imobiliários Totais; (ii) os Fundos; (iii) Aplicações Financeiras Permitidas; (iv) os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, na Conta Investimento nas Contas Arrecadoras; (v) os valores referentes à integralização dos CRI, enquanto não liberados às Devedoras; e (vi) os bens e/ou direitos, acessórios ou não, decorrentes dos bens e/ou direitos indicados nos itens (i) a (v) acima, conforme aplicável.
“Créditos Imobiliários NC”	A totalidade dos direitos creditórios decorrentes das Notas Comerciais e representados pelas respectivas CCI. Os Créditos Imobiliários NC correspondem à obrigação das Cedentes de pagar a totalidade dos créditos oriundos de cada uma das NC emitidas pelas respectivas Cedentes, no valor, forma de pagamento e demais condições previstas nos respectivos Termos de Emissão, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Cedentes e/ou pelos Garantidores, ou titulados pela Securitizadora, por força das Notas Comerciais, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, correção, remuneração, prêmio, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias, prêmios e demais obrigações contratuais e legais previstas nos Termos de Emissão.
“Créditos Imobiliários CVC”	Os direitos creditórios oriundos de Contratos de Venda e Compra, que compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades pelos Adquirentes, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos e atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nos Contratos de Venda e Compra, na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios e obrigações devidos pelos Adquirentes por força dos Contratos de Venda e Compra, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Venda e Compra, conforme identificados no <u>Anexo I-A</u> e <u>Anexo I-B</u> ao Contrato de Cessão CVC e Cessão Fiduciária.
“Créditos Imobiliários CVC Elegíveis”	São os Créditos Imobiliários CVC que atendam aos Critérios de Elegibilidade, que inicialmente serão objeto da Cessão Fiduciária e, posteriormente, serão parcialmente vinculados à Cessão de Créditos Imobiliários CVC Elegíveis e elencados no <u>Anexo I-A</u> ao Contrato de Cessão CVC e Cessão Fiduciária.
“Créditos Imobiliários Totais” ou “Créditos Imobiliários”	São, quando mencionados em conjunto, os: (i) Créditos Imobiliários CVC Elegíveis; e (ii) Créditos Imobiliários NC.

“CRI”	São os CRI 1ª Série e CRI 2ª Série, quando mencionados em conjunto.
“CRI 1ª Série”	Os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 45ª emissão da Securitizadora, com valor global da série de até R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais).
“CRI 2ª Série”	Os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª série da 45ª emissão da Securitizadora, com valor global da série de até R\$ 12.700.000,00 (doze milhões e setecentos mil reais).
“Critérios de Elegibilidade”	São os seguintes critérios de elegibilidade, conforme verificados pelo Agente de Monitoramento: (i) Ser oriundos de Contratos de Venda e Compra que não tenham parcelas vencidas há mais de 120 (cento e vinte) dias, conforme apontado no Relatório de Monitoramento; (ii) Ser oriundos de Contratos de Venda e Compra devidamente apresentados para o Agente de Monitoramento; (iii) Ser oriundo da comercialização de Unidades do Empreendimento; e (iv) Ter o respectivo Contrato de Venda e Compra celebrado.
“Cronograma de Pagamentos”	O cronograma de pagamentos estipulado no Anexo I, que estabelece as Datas de Pagamento nas quais devem ser cumpridas as obrigações de amortização e de pagamento da remuneração.
“CSLL”	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
“CVM”	A Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Apuração”	O (i) dia 15 (quinze) de cada mês subsequente à primeira Data de Integralização ou, caso o dia 15 (quinze) não seja um Dia Útil, o Dia Útil imediatamente subsequente; ou (ii) o 2º (segundo) Dia Útil imediatamente subsequente ao recebimento, pela Securitizadora, do Relatório de Monitoramento, o que ocorrer por último..
“Data da Primeira Integralização”	A data da primeira integralização dos CRI.
“Data de Pagamento”	É cada uma das datas de pagamento estipuladas no Cronograma de Pagamentos previsto no <u>Anexo I</u> ao presente Termo de Securitização.
“Data de Emissão dos CRI 1ª Série”	A data de 01 de agosto de 2025.
“Data de Emissão dos CRI 2ª Série”	A data de 22 de dezembro de 2026.

“Data de Vencimento”	A última Data de Pagamento estipulada no Cronograma de Pagamentos.
“Decreto 6.306”	O Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.
“Despesas Iniciais”	São as despesas necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como “Despesas <i>Flat</i> ” no Anexo VII deste Termo de Securitização, sendo certo que a forma de pagamento das despesas iniciais observará o estabelecido com cada prestador de serviço.
“Despesas Recorrentes”	São as despesas necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Recorrentes”, no Anexo VII deste Termo de Securitização.
“Despesas Extraordinárias”	São as despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Extraordinárias” no Anexo VII deste Termo de Securitização.
“Despesas da Operação”	São todas as despesas envolvidas na operação, incluindo as despesas do Patrimônio Separado, as Despesas Iniciais, as Despesas Recorrentes e Despesas Extraordinárias, entre outras.
“Destinação de Recursos”	A destinação de recursos para o financiamento direto para a aquisição, construção e/ou reforma e desenvolvimento dos Empreendimentos, conforme o cronograma de destinação indicativo estipulado no Anexo XII deste Termo de Securitização, e observadas as previsões da Cláusula 3.3 e datadas após a Data de Integralização da operação.
“Dia(s) Útil(eis)”	É, para os fins deste instrumento, com relação a qualquer pagamento: (i) Realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) Não realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.
“Distribuições de Dividendos”	São todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, distribuições, dividendos, juros sobre capital e todas as demais quantias relativas às Quotas das Devedoras, incluindo quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma distribuídos pelas Devedoras aos respectivos Sócios das Devedoras.
“Documentos Comprobatórios”	Serão todos e quaisquer documentos que evidenciem a válida e eficaz constituição dos respectivos Créditos Imobiliários Totais, conforme aplicável, tais como, mas não apenas, os respectivos Contratos de Venda e Compra.
“Documentos da Operação”	Os documentos envolvidos na Operação, quais sejam: (i) Termos de Emissão das Notas Comerciais; (ii) Contrato de Cessão CVC e Cessão Fiduciária;

	(iii) Contratos de Venda e Compra e Documentos Comprobatórios; (iv) Escritura de Emissão de CCI; (v) Contratos de Garantia; (vi) Termo de Securitização; (vii) Contrato de Distribuição; (viii) Contrato de Monitoramento; (ix) Boletim(ins) de Subscrição dos CRI; (x) Quaisquer aditamentos ou documentos acessórios aos documentos acima mencionados.
“Efeito Adverso Relevante”	Qualquer evento ou situação que possa causar um efeito adverso e relevante na situação econômica, financeira e/ou operacional da Devedora e/ou na capacidade da Devedora de cumprir suas obrigações pecuniárias no âmbito do Contrato de Cessão CVC e Cessão Fiduciária e dos Termos de Emissão.
“Emissão”	A emissão dos CRI, de acordo com este Termo de Securitização.
“Empreendimento 1”	O empreendimento imobiliário denominado <i>“Loteamento Portal do Cedro”</i> , desenvolvido pela Cedente 1 na modalidade de parcelamento de solo, nos termos da Lei 6.766, conforme registrado na matrícula do Imóvel 1 ao R.16 – 5.646, de 09 de agosto de 2023, descrito abaixo, no Anexo II ao presente instrumento.
“Empreendimento 2”	O empreendimento imobiliário denominado <i>“Loteamento Jardins de Maranguape.”</i> , desenvolvido pela Cedente 2 na modalidade de parcelamento de solo, nos termos da Lei 6.766, conforme registrado na matrícula do Imóvel 2 ao R. 4 – 25.205, de 19 de junho de 2024, descrito abaixo, no Anexo II ao presente instrumento.
“Empreendimentos”	Quando mencionados em conjunto: i) Empreendimento 1; e ii) Empreendimento 2.
“Encargos Moratórios”	São os encargos devidos pela Devedora, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, em caso de mora de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas nos respectivos Documentos da Operação. Esses encargos serão aplicáveis pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da obrigação, e serão calculados, cumulativamente, da seguinte forma: (i) Multa: 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido dos encargos calculados nos itens (ii) e (iii), abaixo; (ii) Juros moratórios: 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e

	(iii) Despesas: reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Securitizadora na cobrança do crédito. A Emissora apenas arcará com eventuais Encargos Moratórios com seu patrimônio próprio se: (i) tiver recebido as informações e os recursos necessários ao pagamento dos Titulares dos CRI com pelo menos 2 (dois) Dias Úteis de antecedência; e (ii) o atraso no pagamento de valores devidos aos Titulares dos CRI se der por sua culpa exclusiva, observado um prazo de cura de 2 (dois) Dias Úteis.
“Escrituras de Emissão de CCI”	Quando mencionados em conjunto, a Escritura de Emissão do CCI 1 e Escritura de Emissão do CCI 2.
“Escritura de Emissão de CCI 1”	<i>O Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural</i> , a ser celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora da CCI 1 e pela Instituição Custodiante, na qualidade de Instituição Custodiante das CCI 1, bem como quaisquer aditamentos o respectivo contrato.
“Escritura de Emissão de CCI 2”	<i>O Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural</i> , a ser celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora da CCI 2 e pela Instituição Custodiante, na qualidade de Instituição Custodiante das CCI 2, bem como quaisquer aditamentos o respectivo contrato.
“Escriturador”	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.
“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”	Significa os eventos que poderão ensejar a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário e a consequente liquidação do Patrimônio Separado em favor dos Titulares de CRI, conforme previstos na Cláusula 15 deste Termo de Securitização.
“Eventos de Vencimento Antecipado”	Significa os eventos que poderão ensejar o vencimento antecipado das Notas Comerciais, conforme previstos na Cláusula 9 das Notas Comerciais.
“Excedente”	Significa os recursos que sobejarem o pagamento dos itens (i) ao (ix) da Ordem de Prioridade de Pagamentos, o qual será verificado em cada Data de Apuração, ocasião em que o Agente de Monitoramento deverá apurar o montante dos recursos disponíveis em conta, decorrentes dos pagamentos dos Créditos Imobiliários CVC depositados, e ainda eventuais recursos independentes de origem, após a liquidação dos pagamentos mensais conforme Ordem de Prioridade de Pagamentos. Não será considerado “Excedente” o montante de recursos existentes na Conta Centralizadora que estejam vinculados a outra destinação conforme prevista nos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando, aqueles recursos necessários ao pagamento de Despesas da Operação, bem como amortização

	programada das Notas Comerciais e/ou recompra dos Créditos Imobiliários CVC Elegíveis, observada a Condição Suspensiva, constituição e/ou recomposição dos Fundos, conforme o caso.
“Fiança”	Observada a Condição Suspensiva, garantia fidejussória prestada pelos Fiadores, nos termos da Cláusula 6.4 do Contrato de Cessão CVC e Cessão Fiduciária.
“Fundos”	Os Fundos de Obras e o Fundo de Reserva, quando mencionados em conjunto.
“Fundo de Obras 1”	O fundo de obras mantido na Conta Centralizadora, com os recursos oriundos de parte da integralização dos CRI 1ª Série, por meio da retenção do Valor do Fundo de Obra 1 na Conta Centralizadora, por conta e ordem das Cedentes, observadas as regras estabelecidas no Contrato de Cessão CVC e Cessão Fiduciária e nos Termos de Emissão de Notas Comerciais.
“Fundo de Obras 2”	O fundo de obras mantido na Conta Centralizadora, com os recursos oriundos de parte da integralização dos CRI 1ª Série, por meio da retenção do Valor do Fundo de Obra 2 na Conta Centralizadora, por conta e ordem das Cedentes, observadas as regras estabelecidas no Contrato de Cessão CVC e Cessão Fiduciária e nos Termos de Emissão de Notas Comerciais.
“Fundo de Reserva”	O fundo de reserva a ser constituído na Conta Centralizadora, com os recursos oriundos da integralização dos CRI 1ª Série, por meio da retenção do Valor do Fundo de Reserva na Conta Centralizadora, por conta e ordem das Cedentes, observadas as regras estabelecidas no Contrato de Cessão CVC e Cessão Fiduciária e nos Termos de Emissão das Notas Comerciais.
“Fundos”	São, quando mencionados em conjunto, o Fundo de Reserva e os Fundos de Obras.
“Garantias”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) O Aval; (ii) A Coobrigação, observada a Condição Suspensiva; (iii) A Fiança, observada a Condição Suspensiva; (iv) A Cessão Fiduciária; (v) A Alienação Fiduciária de Imóveis; (vi) A Alienação Fiduciária de Quotas; (vii) Os Fundos; e (viii) Qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas Londres.
“Garantidores”	São, quando mencionados em conjunto, o(a)(s): (i) As Cedentes, na qualidade de coobrigadas e de fiduciárias, no âmbito da (i.a) Cessão dos Créditos Imobiliários CVC Elegíveis, observada a

	Condição Suspensiva; (i.b) Cessão Fiduciária; e, (i.c) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fiadores, no âmbito da Fiança, observada a Condição Suspensiva; (iii) Avalistas, no âmbito do Aval; (iv) Sócios, na qualidade de fiduciários no âmbito da Alienação Fiduciária de Quotas; e (v) Qualquer pessoa física ou jurídica que eventualmente constitua garantia adicional para cumprimento das Obrigações Garantidas.
“Hipóteses de Recompra Compulsória”	Conforme definido na Cláusula Erro! Fonte de referência não encontrada. do Contrato de Cessão CVC e Cessão Fiduciária.
“IBGE”	O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“Imóvel 1”	É o imóvel objeto da matrícula de nº 5.646, do Cartório Júlio Miranda – 2º Ofício da Comarca de Quixadá – Estado do Ceará.
“Imóvel 2”	É o imóvel objeto da matrícula de nº 25.205, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Maranguape – Estado do Ceará.
“Imóveis”	Quando mencionados em conjunto, o Imóvel 1 e o Imóvel 2.
“Integralização I”	A integralização de: (i) 15.000 (quinze mil) CRI 1ª Série, o que totalizará o montante total de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões reais).
“Integralização II”	A integralização de: (i) 12.700 (doze mil e setecentos) CRI 2ª Série, o que totalizará o montante total de R\$ 12.700.000,00 (doze milhões e setecentos mil reais).
“Integralizações”	São quando mencionadas em conjunto, a Integralização I e Integralização II.
“Investidores”	Significam os Investidores Profissionais, que venham a subscrever e integralizar ou adquirir, conforme o caso, os CRI objeto da Oferta.
“Investidor(es) Profissional(is)”	Significa os investidores profissionais conforme definido nos termos dos artigos 11 da Resolução CVM 30.
“IOF”	O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários.
“IPCA”	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado mensalmente pelo IBGE.
“INCC”	Índice Nacional de Custo de Construção, apurado e divulgado pela FGV.
“IRPJ”	O Imposto de Renda – Pessoa Jurídica.

“Juros Remuneratórios CRI”	Os juros equivalentes a 14% (quatorze por cento) ao ano.
“Legislação Anticorrupção e Antilavagem”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013; (ii) Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998; (iii) Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993; (iv) Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992; (v) Lei nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990; (vi) Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986; (vii) Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976; (viii) Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006; (ix) Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940 (Código Penal); (x) Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União; (xi) A Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (<i>Foreign Corrupt Practices Act</i>) dos Estados Unidos da América, de 1977 (<i>FCPA</i>); (xii) A Lei Anticorrupção do Reino Unido (<i>United Kingdom Bribery Act</i>), de 2010 (<i>UKBA</i>); (xiii) Resolução CVM nº 50; e (xiv) A Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE (Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions), de 1997 (Convenção Anticorrupção).
“Lei 6.766”	A Lei n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979.
“Lei 9.514”	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.
“Lei 10.931”	A Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004.
“Lei 13.874”	A Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019.
“Lei 14.430”	A Lei 14.430, de 3 de agosto de 2022
“MDA”	Significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de depósito e distribuição primária de ativos de renda fixa, administrado e operacionalizado pela B3.
“Medida Provisória 2.200-2”	A Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
“Mês de Apuração”	O mês da Data de Apuração.

“Mês de Competência”	O mês imediatamente anterior ao mês da Data de Apuração.
“Multa Indenizatória”	A multa indenizatória, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, referente aos Créditos Imobiliários CVC afetado, que será equivalente ao valor correspondente ao Valor de Recompra do referido Crédito Imobiliário CVC, conforme o disposto na Cláusula 7.5 do Contrato de Cessão CVC e Cessão Fiduciária.
“Notas Comerciais 1”	As notas comerciais emitidas pela Cedente 1 através do Termo de Emissão das Notas Comerciais 1.
“Notas Comerciais 2”	As notas comerciais emitidas pela Cedente 2 através do Termo de Emissão das Notas Comerciais 2.
“Notas Comerciais”	Quando mencionadas em conjunto, as Notas Comerciais 1 e as Notas Comerciais 2.
“Obrigações de Aporte”	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 10.1.9, abaixo.
“Obrigações Garantidas”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelas Cedentes e pelos Garantidores nos Documentos da Operação e suas posteriores alterações, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do saldo devedor dos Créditos Imobiliários CVC Elegíveis, observada a Condição Suspensiva, de multas e juros de mora, bem como o pagamento do Valor de Recompra na ocorrência de qualquer evento de Recompra Compulsória, nos termos do Contrato de Cessão CVC e Cessão Fiduciária; (ii) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelas Cedentes e pelos Avalistas por força das Notas Comerciais e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pelas Cedentes e pelos Garantidores em qualquer dos demais Documentos da Operação, o que inclui, mas sem limitação, o pagamento de todos os Créditos Imobiliários NC, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias, incluindo, mas sem limitação, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, tributos e, ainda, as despesas do Patrimônio Separado; (iii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os titulares dos CRI, sobretudo aquelas referentes ao pagamento de juros e amortização dos CRI, nos termos do Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (iv) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras

	medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos; (v) Qualquer outro montante devido pelas Cedentes; (vi) Qualquer custo ou Despesa da Operação, incluindo aqueles incorridos para emissão e manutenção das Notas Comerciais, do Contrato de Cessão CVC e Cessão Fiduciária, das CCI e dos CRI; (vii) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários NC e Créditos Imobiliários CVC; e (viii) Os recursos necessários para arcar com as Despesas da Operação. A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo as Cedentes e os Garantidores se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e retardar a execução das Garantias.
“Oferta”	Cada uma da Oferta 1ª Série ou Oferta 2ª Série, as quais, conjuntamente, são definidas <u>“Ofertas”</u> .
“Oferta 1ª Série”	A oferta pública de distribuição a ser registrada na CVM sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, da qual os CRI da 1ª Série serão objeto.
“Oferta 2ª Série”	A oferta pública de distribuição a ser registrada na CVM sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, da qual os CRI da 2ª Série serão objeto.
“Ônus” e o verbo correlato “Onerar”	É: (i) qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade, ou (ii) qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou (iii) qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.
“Ônus Imóvel 1”	A hipoteca, constituída por meio da escritura pública de confissão de dívida com garantia hipotecária celebrada em 24 de agosto de 2023, lavrada no Cartório do 2º Ofício da Comarca de Quixadá, Estado do Ceará, registrada na matrícula do Imóvel 1 sob o R. 17/5.646, datado de 20/09/2023.
“Ônus Imóvel 2”	A hipoteca, constituída por meio da escritura pública de hipoteca celebrada em 27 de setembro de 2024, lavrada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Maranguape, Estado do Ceará, registrada na matrícula do Imóvel 2 sob o R. 3/25.205, datado de 07/11/2024.

“Ônus Imóveis”	Quando mencionadas em conjunto, o Ônus Imóvel 1 e o Ônus Imóvel 2.
“Operação”	A presente operação de securitização, nos termos da Lei 14.430, que envolve a emissão dos CRI e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes deste instrumento e dos demais Documentos da Operação.
“Ordem de Prioridade de Pagamentos”	A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados, das Contas Arrecadoras, na Conta Centralizadora, oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários CVC e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias, em determinado Mês de Competência, devem ser aplicados no Mês de Apuração imediatamente subsequente, observada as Proporções, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior: (i) pagamento de quaisquer Despesas da Operação em aberto; (ii) pagamento das Despesas Recorrentes imediatamente vincendas; (iii) juros remuneratórios dos CRI vencidos em mês(es) anterior(es) e não paga(s), e multa e juros de mora relacionados aos CRI, caso existam; (iv) juros remuneratórios dos CRI, imediatamente vincendos; (v) amortização programada dos CRI vencidos em mês(es) anterior(es) e não paga(s), e multa e juros de mora relacionados aos CRI, de acordo com o cronograma de pagamentos previsto no Termo de Securitização; (vi) amortização programada dos CRI, imediatamente vincendos, de acordo com o cronograma de pagamentos previsto no Termo de Securitização; (vii) recomposição do Fundo de Reserva, caso aplicável (viii) recomposição dos Fundos de Obras, conforme Proporção Saldo Devedor, caso aplicável; (ix) amortização extraordinária dos CRI, e consequente Amortização das Notas Comerciais, na hipótese de desenquadramento das Razões de Garantia, nos termos da Cláusula 5.7 dos Termos de Emissão; (x) Os valores do Excedente retornarão para os Cedentes a título de ajuste dos respectivos Preços de Cessão, conforme aplicável.
“Parte Relacionada”	É qualquer pessoa, ou um membro próximo de sua família, que, direta ou indiretamente (a) tiver o controle pleno ou compartilhado da Devedora e/ou dos Garantidores; (b) tiver influência significativa sobre a Devedora e/ou sobre os Garantidores; (c) for membro do pessoal chave da administração da Devedora e/ou dos Garantidores. Ademais, será parte relacionada uma entidade que se enquadre em qualquer das circunstâncias adiante descritas (i) entidade e Devedora são membros do mesmo grupo econômico (o que significa dizer que a controladora e cada controlada são inter-relacionadas, bem como as entidades sob controle comum são relacionadas entre si); (ii) entidade é controlada em conjunto (<i>joint venture</i>) com outra entidade (ou controlada em conjunto com entidade membro de

	grupo econômico do qual a outra entidade seja membro); (iii) 2 (duas) entidades estão sob o controle conjunto (joint ventures) de uma terceira entidade; (iv) uma entidade está sob o controle conjunto (<i>joint venture</i>) de uma terceira entidade e a outra entidade for coligada dessa terceira entidade; (v) a entidade é um plano de benefício pós-emprego cujos beneficiários são os empregados da Devedora, dos Garantidores e da entidade; (vi) a entidade é controlada, de modo pleno ou sob controle conjunto, por uma pessoa identificada na letra (a); (vii) uma pessoa identificada na letra (a) (i) tem influência significativa sobre a entidade, ou é membro da administração da entidade (ou de controladora da entidade).
“Partes”	Os signatários deste instrumento.
“Patrimônio Separado”	O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio da instituição de regime fiduciário, nos termos da Lei 14.430, o qual, de acordo com o disposto no Termo de Securitização, não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, inclusive, mas não se limitando aos custos da Instituição Custodiante. Esse patrimônio separado será composto por: (i) Créditos Imobiliários Totais; (ii) CCI; (iii) Garantias; (iv) Conta Centralizadora; (v) Contas Arrecadadoras; (vi) Conta Investimento; e (vii) Quaisquer valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, na Conta Investimento e nas Contas Arrecadadoras incluindo os montantes dos Fundos.
“Período(s) de Capitalização”	O intervalo de tempo que se inicia: (i) na primeira Data de Integralização dos CRI, no caso do primeiro Período de Capitalização, inclusive, ou (ii) na Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na próxima Data de Pagamento imediatamente subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade.
“PIS”	O Programa de Integração Social.
“PMT”	A parcela de pagamento de amortização programada e Remuneração, na respectiva Data de Pagamento, conforme prevista neste Termo de Securitização.
“Prazo de Colocação”	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.2.7 abaixo.
“Preço da Cessão”	Observada a Condição Suspensiva, o valor correspondente ao valor presente dos Créditos Imobiliários CVC Elegíveis que observarem aos Critérios de Elegibilidade calculado com a Taxa de Remuneração dos CRI ou o valor

	efetivamente captado no âmbito da Oferta 2ª Série, aquele que for menor, conforme o caso, devidos pela Securitizadora às Cedentes, em contraprestação à cessão dos Créditos Imobiliários CVC Elegíveis, no âmbito do presente instrumento, a ser pago nos termos da Cláusula Segunda, observado eventual ajuste em decorrência de eventual Distribuição Parcial, conforme definido no Termo de Securitização, integralização de CRI 2ª Série com deságio, ou liberação do Excedente nos termos da Ordem de Prioridade de Pagamentos.
“Preço de Integralização”	O preço de integralização dos CRI no âmbito da Emissão, correspondente: (i) ao Valor Nominal Unitário para os CRI integralizados na data da Integralização I; ou (ii) ao Valor Nominal Unitário atualizado acrescido da remuneração para os CRI integralizados após a data da Integralização I, admitida a aplicação de ágio ou de deságio no momento das respectivas subscrições e integralizações, nos termos da Cláusula 3.1 e 4.2 abaixo.
“Prêmio”	O prêmio sobre o saldo devedor dos CRI, a ser pago pelas Cedentes, observada Proporção Saldo Devedor, a título de <i>break funding fee</i> , em caso de Resgate Antecipado Facultativo e/ou Valor de Recompra Facultativa, no valor de 5% (cinco por cento) do Saldo Devedor.
“Promessa de Cessão Fiduciária”	Significa a Promessa de Cessão Fiduciária conforme definido no item 6.5 do Contrato de Cessão CVC e Cessão Fiduciária.
“Proporção Fluxo Mensal”	Significa a seguinte proporção a ser adotada na distribuição, entre as Cedentes, da responsabilidade que recairá sobre os Créditos Imobiliários CVC e o patrimônio das respectivas Cedentes, no pagamento das Obrigações Garantidas devidas pelas Cedentes no âmbito da Operação: (a) _____ para a Cedente 1: A partir da primeira Data de Integralização, a razão entre: (i) os recursos pagos à Securitizadora, em um Mês de Competência a título de pagamento de Créditos Imobiliários CVC cedidos pela Cedente 1, em um Mês de Competência; e (ii) os recursos pagos pelas Cedentes à Securitizadora a título de pagamento da totalidade dos Créditos Imobiliários CVC cedidos, em um Mês de Competência; (b) _____ para a Cedente 2: A partir da primeira Data de Integralização, a razão entre: (i) os recursos pagos à Securitizadora, em um Mês de Competência, a título de pagamento de Créditos Imobiliários CVC cedidos pela Cedente 2; e (ii) os recursos pagos pelas Cedentes à Securitizadora a título de pagamento da totalidade dos Créditos Imobiliários CVC cedidos, em um Mês de Competência; A partir da primeira Data de Integralização, a Proporção Fluxo Mensal será calculada pela Securitizadora em toda Data de Apuração, a partir das informações constantes do último Relatório de Monitoramento fornecido pelo Agente de Monitoramento, com data-base do último dia do Mês de Competência imediatamente anterior.

“Proporção Saldo Devedor”	Significa a seguinte proporção a ser adotada na distribuição, entre as Cedentes, dos recursos captados no âmbito da Operação e da responsabilidade que recairá sobre os Créditos Imobiliários CVC Elegíveis e os Créditos Imobiliários NC e o patrimônio das respectivas Cedentes, no pagamento das Obrigações Garantidas devidas pelas Cedentes no âmbito da Operação, considerando exclusivamente as parcelas vincendas no prazo dos CRI: (a) <u>para a Cedente 1:</u> (a.1) Na Data de Emissão (conforme definido no Termo de Securitização), 75% (setenta e cinco por cento); ou (a.2) A partir da primeira Data de Apuração, a razão entre: (i) a soma do saldo devedor dos Créditos Imobiliários CVC Elegíveis cedidos pela Cedente 1 somado ao saldo devedor dos Créditos Imobiliários NC emitidos pelo Cedente 1; e (ii) a soma do saldo devedor da totalidade dos Créditos Imobiliários CVC Elegíveis e saldo devedor da totalidade dos Créditos Imobiliários NC; e (b) <u>para a Cedente 2:</u> (b.1) Na Data de Emissão (conforme definido no Termo de Securitização), 25% (vinte e cinco por cento); ou (b.2) A partir da primeira Data de Apuração, a razão entre: (i) a soma do saldo devedor dos Créditos Imobiliários CVC Elegíveis cedidos pela Cedente 2 somado ao saldo devedor dos Créditos Imobiliários NC emitidos pelo Cedente 2; e (ii) a soma do saldo devedor da totalidade dos Créditos Imobiliários CVC Elegíveis e do saldo devedor da totalidade dos Créditos Imobiliários NC. A partir da primeira Data de Integralização, a Proporção Saldo Devedor será calculada pela Securitizadora em toda Data de Apuração, a partir das informações constantes do último Relatório de Monitoramento fornecido pelo Agente de Monitoramento, com data-base do último dia do Mês de Competência imediatamente anterior.
“Proporções”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Proporção Fluxo Mensal; e (ii) Proporção Saldo Devedor.
“Quotas da Cedente 1”	As 10.000 (dez mil) quotas de titularidade dos Sócios 1 da Emitente 1 e representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Emitente 1, bem como eventuais quotas que substituam ou venham a ser somadas às quotas já existentes em decorrência de desdobramento, grupamento, conversão ou permuta.
“Quotas da Cedente 2”	As 100.000 (cem mil) quotas de titularidade do Sócios 2 da Emitente 2 e representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Emitente 2, bem como eventuais quotas que substituam ou venham a ser somadas às quotas já existentes

	em decorrência de desdobramento, grupamento, conversão ou permuta.
“Quotas”	Quando mencionadas em conjunto, as Quotas da Cedente 1 e Quotas da Cedente 2.
“Razão de Garantia do Fluxo Mensal”	Conforme definido na Cláusula 5 do Contrato de Cessão CVC e Cessão Fiduciária.
“Razão de Garantia do Saldo Devedor”	Conforme definido na Cláusula 5 do Contrato de Cessão CVC e Cessão Fiduciária.
“Razões de Garantia”	São, quando mencionados em conjunto, a: (i) Razão de Garantia do Fluxo Mensal; e (ii) Razão de Garantia do Saldo Devedor.
“Recompra Compulsória”	A obrigação de recompra compulsória da totalidade dos Créditos Imobiliários CVC Elegíveis, diante da concretização de uma Hipótese de Recompra Compulsória e da deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial, nesse sentido, nos termos da Cláusula Erro! Fonte de referência não encontrada..
“Recompra Facultativa”	A faculdade de recompra de quaisquer dos Créditos Imobiliários CVC Elegíveis pelo Valor de Recompra (acrescido do Prêmio), atribuída às Cedentes, nos termos da Cláusula Sétima.
“Relatório de Monitoramento”	O relatório de monitoramento elaborado e enviado mensalmente pelo Agente de Monitoramento à Securitizadora, todo dia 10 (dez) de cada mês ou no próximo dia útil, no caso de o dia 10 (dez) de um determinado mês não ser um dia útil, e que conterá as informações complementares necessárias para a apuração de quaisquer das Razões de Garantia, quais sejam: (i) identificação dos Créditos Imobiliários CVC; (ii) valor presente dos Créditos Imobiliários CVC Elegíveis à Taxa de Remuneração dos CRI; (iii) memória de cálculo do item (ii) e de quaisquer das Razões de Garantia; e (iv) identificação das Unidades disponíveis para comercialização na data do respectivo Relatório de Monitoramento, bem como seus valores de avaliação.
“Relatório de Medição da Obra”	O relatório elaborado e enviado mensalmente pelo Agente de Medição da Obra à Securitizadora, todo dia 10 (dez) de cada mês ou no próximo dia útil, no caso de o dia 10 (dez) de um determinado mês não ser um dia útil, que deverá contemplar ao menos as seguintes informações acerca dos Empreendimentos: (1) percentual total e detalhado por serviço/insumos de obra executada a cada período mensal e os correspondentes valores, em reais, utilizados para a execução; (2) comparativo entre o percentual de obra executada e o previsto, constante do cronograma de obra dos Empreendimentos; (3) evolução de obra prevista e executada, com os correspondentes valores, em reais; (4) insumos estocados e seus correspondentes valores em reais; (5) replanejamento do cronograma de obra dos Empreendimentos, semestralmente; (6) desembolsos estimados para a conclusão da obra dos Empreendimentos; (7) documentação fotográfica dos Empreendimentos; (8) cálculo do Índice Nacional de Custo de Construção do

	Mercado - INCC, publicado pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas – FGV, no período em questão; (9) apresentação de novo custo total de obra; (10) validação de necessidade de liberação extraordinária de recursos, caso aplicável; e (11) outras informações que venham a ser necessárias para cumprimento das obrigações dos Documentos da Operação.
“Resgate Antecipado das Notas Comerciais”	Quando mencionados em conjunto, o Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais e o Resgate Antecipado Facultativos das Notas Comerciais.
“Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais”	Significa a obrigação de resgate antecipado das Notas Comerciais, conforme previsto nas Notas Comerciais, nas hipóteses previstas nas Notas Comerciais.
“Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais”	As Cedentes terão a opção de realizar o resgate antecipado das Notas Comerciais, conforme previsto nas Notas Comerciais.
“Remuneração”	Os juros incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme descritos na Cláusula 5.2 do presente Termo.
“Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI”	Significa o resgate antecipado da totalidade dos CRI.
“Resolução CVM 17”	A Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
“Resolução CVM 30”	A Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
“Resolução CVM 44”	A Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada.
“Resolução CVM 60”	A Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em alterada.
“Resolução CVM 81”	A Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022.
“Resolução CVM 160”	A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.
“Sócios 1”	Quando mencionados em conjunto: D. URBANISMO E GESTÃO S/A, sociedade por ações, com sede na cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, Avenida Dom Luis, nº 1200, Sala 1503, Bairro Aldeota, CEP 60.160-196, inscrita no CNPJ sob o nº 35.078.446/0001-13, neste ato representada na forma de seu contrato social; JACINTA DE SOUZA SHIGENARI, brasileira, casada sob o regime de comunhão parcial de bens, trabalhadora rural, inscrita sob CPF/MF nº 135.494.858-08, portadora da carteira de identidade (RG) nº 2006010388800, expedida pela SSP/CE, residente na Travessa Cronista Jose Maciel, n. 341, Centro, na cidade de Baturité, Estado do Ceará, CEP: 62760-000; FRANCISCO RILMAR DE SOUSA FILHO, brasileiro, solteiro, caminhoneiro, inscrito sob CPF/MF nº 907.655.673-34, portador da carteira de identidade (CNH)

	nº 323014497, expedida pelo DETRAN/CE, residente na Rua 15 de Novembro, n. 833, Centro, na cidade de Baturité, Estado do Ceará, CEP: 62760-000; INÊS DE SOUZA FRAGA, brasileira, viúva, pensionista, inscrita no CPF/MF nº 243.430.723-04, portadora da carteira de identidade (RG) nº 98002234123, expedida pela SSP/CE, residente no Pv. Boa Vista, Distrito Candeia, s/nº, na cidade de Baturité, Estado do Ceará, CEP: 62760-000; RENATA SAYURI DE SOUZA NISHIGAWA, brasileira, solteira, professora, inscrita no CPF/MF nº 076.529.853-82, portadora da cédula de identidade Profissional do Biólogo nº 125.272/05-D, expedida pelo Conselho Federal de Biologia da 5ª Região, residente no Sítio Areias Candeia 1, S/N, Sem Bairro, na cidade de Baturité, Estado do Ceará, CEP: 62760-000; MARIA LUCINÊS DE SOUZA, brasileira, casada sob o regime de comunhão parcial de bens, trabalhadora rural, inscrita no CPF/MF nº 697.640.003-63, portadora da carteira de identidade (RG) nº 2018080177-0, expedida pela SSP/CE, residente na Fazenda Ladeira, Acudinho dos Vianas, s/nº, na cidade de Baturité, Estado do Ceará, CEP: 62760-000; LUIZ BREMAR DE SOUZA FILHO, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, trabalhador rural, inscrito no CPF/MF nº 640.108.303-44, portador da carteira de identidade (CNH) nº 2007010416798, expedida pelo DETRAN/CE, residente na Fazenda Ladeira, Acudinho dos Vianas, Distrito Sede, s/nº, na cidade de Baturité, Estado do Ceará, CEP: 62760-000; e MARIA IVANES DE SOUZA, brasileira, divorciada, trabalhadora rural, inscrita no CPF/MF nº 455.823.003-68, portadora da carteira de identidade (RG) nº 2004005064558, expedida pela SSP/CE, residente na Estrada Ladeira BTE Candeia, Sanharao, na cidade de Baturité, Estado do Ceará, CEP: 62760-000.
“Sócios 2”	Quando mencionados em conjunto: ADRIANO LEGENDRE DE ARAUJO VIANA, brasileiro, casado, funcionário público, inscrito no CPF/MF sob o nº 230.165.823-68, portador da carteira de identidade (RG) nº 2000002148120, expedida pela SSP/CE, residente na Rua Coronel Pergentino Ferreira, nº 185, Apartamento 103, Bairro Fátima, cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, CEP: 60040-470; LEILA DE ARAUJO VIANA, brasileira, divorciada, bibliotecária, inscrita no CPF/MF sob o nº 134.192.263-49, portadora da carteira de identidade (CNH) nº 01260403141, expedida pelo DETRAN/CE, residente na Rua Visconde de Mauá, nº 501, Apartamento 601, Bairro Meireles, cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, CEP: 60125-160; HILBERT DE ARAUJO VIANA, brasileiro, solteiro, inscrito no CPF/MF sob o nº 091.489.493-53, portador da carteira de identidade (RG) nº 20077576351, expedida pela SSP/CE, residente na Rua Francisco Porfirio Ponte, nº 79, Bairro Meireles, cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, CEP: 60170-050;

	VÂNIA VIANA FONTENELE, brasileira, casada, médica, inscrito no CPF/MF sob o nº 512.125.603-53, portadora da carteira de identidade (CRM) nº 7729, expedida pelo Conselho Regional de Medicina do Estado do Ceará, residente na Rua Barbosa de Freitas, nº 1819, Apartamento 401, Bairro Aldeota, cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, CEP: 60170-021; GEORGE CANTOR ARAUJO VIANA, brasileiro, casado, engenheiro mecânico, inscrito no CPF/MF sob o nº 091.450.443-68, portador da carteira de identidade (CNH) nº 00581554212, expedida pelo DETRAN/CE, residente na Av. Pe Antonio Tomás, nº 3155, Apartamento 102, Bairro Coco, cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, CEP: 60110-000; LUCIA VIANA BESSA NOGUEIRA, brasileira, viúva, engenheira civil, inscrita no CPF/MF sob o nº 090.609.873-49, portadora da carteira de identidade (CNH) nº 01294447832, expedida pelo DETRAN/CE, residente na Rua Jatahy, nº 1000, Apartamento 800, Bairro Meireles, cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, CEP: 60165-070; ANTONIO ARAUJO VIANA JUNIOR, brasileiro, divorciado, funcionário público, inscrito no CPF/MF sob o nº 043.071.193-04, portador da carteira de identidade (RG) nº 98002502705, expedida pela SSP/CE, residente na Rua Professor Dias da Rocha, nº 471, Apt. 101, Bairro Meireles, cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, CEP: 60170-310; e NEWTON DE ARAUJO VIANA, brasileiro, solteiro, inscrito no CPF/MF sob o nº 112.891.393-34, portador da carteira de identidade (RG) nº 2017070492, expedida pela SSP/CE, residente na Rua Francisco Porfirio Ponte, nº 79, Bairro Meireles, cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, CEP: 60170-050.; e D. URBANISMO E GESTÃO S/A, sociedade por ações, com sede na cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, Avenida Dom Luis, nº 1200, Sala 1503, Bairro Aldeota, CEP 60.160-196, inscrita no CNPJ sob o nº 35.078.446/0001-13, neste ato representada na forma de seu contrato social.
“Sócios”	Quando mencionados em conjunto, os Sócios 1 e Sócios 2.
“Securitizadora”	A Emissora, qualificada no preâmbulo deste instrumento.
“Taxa de Remuneração dos CRI”	A taxa de remuneração a que fazem jus os CRI - conforme estipulado neste Termo de Securitização.
“Termo de Emissão das Notas Comerciais 1” ou “Termo de Emissão 1”	O “ <i>Termo da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, com Garantia Real e Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, do Loteamento Portal do Cedro SPE Ltda.</i> ”, celebrado nesta data, entre a Emitente 1, na qualidade de emitente das Notas Comerciais 1, a Securitizadora, na qualidade de subscritora das Notas Comerciais 1, e os Garantidores, na qualidade de avalistas das Notas Comerciais 1.

“Termo de Emissão das Notas Comerciais 2” ou “Termo de Emissão 2”	O “ <i>Termo da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, com Garantia Real e Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, do Loteamento Jardins de Maranguape – SPE - Ltda.</i> ”, celebrado nesta data, entre a Emitente 2, na qualidade de emitente das Notas Comerciais 2, a Securitizadora, na qualidade de subscritora das Notas Comerciais 2, e os Garantidores, na qualidade de avalistas das Notas Comerciais 2.
“Termos de Emissão das Notas Comerciais” ou “Termos de Emissão”	Quando mencionados em conjunto, o Termo de Emissão das Notas Comerciais 1 e o Termo de Emissão das Notas Comerciais 2.
“Termo” ou “Termo de Securitização”	Este instrumento.
“Titulares dos CRI”	São os investidores profissionais, conforme artigo 11 da Resolução CVM 30, que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.
“Unidades”	São as unidades pertencentes aos Empreendimentos, as quais foram ou serão comercializadas por meio dos respectivos Contratos de Venda e Compra, conforme descritos e caracterizados no Contrato de Cessão CVC e Cessão Fiduciária.
“Unidades em Estoque”	São as unidades do Empreendimento integrantes do estoque da Cedente, ainda não comercializadas ou cujo respectivo Contrato de Venda e Compra tenha sido objeto de distrato, conforme indicadas no Anexo I-C ao Contrato de Cessão CVC e Cessão Fiduciária.
“Valor de Recompra”	São, quando mencionados de maneira indistinta, os respectivos valores devidos pela Cedente à Cessionária em decorrência de uma Recompra Compulsória ou de uma Recompra Facultativa, conforme o caso.
“Valor de Recompra Compulsória Total”	O valor correspondente à soma: (i) do saldo devedor dos CRI 2ª Série; (ii) de todas as Despesas Recorrentes e demais obrigações do Patrimônio Separado em aberto à época, observado que o Valor de Recompra Compulsória Total nunca poderá ser inferior ao montante necessário para quitação de todas as obrigações do Patrimônio Separado.
“Valor de Recompra Facultativa”	Valor integral do saldo devedor dos CRI 2ª Série (atualizado monetariamente até sua próxima data de pagamento, e com os juros incorridos até então), (b) acrescido do Prêmio de Recompra Facultativa; (c) adicionado de todas as Despesas Recorrentes e demais obrigações do Patrimônio Separado em abertas à época
“Valor do Fundo de Obras 1”	O montante total de R\$ 1.737.794,68 (um milhão, setecentos e trinta e sete mil setecentos e noventa e quatro reais e sessenta e oito centavos) , que será composto proporcional às Notas Comerciais 1 que serão efetivamente integralizadas em tranches, conforme disposto no Termo de Emissão das Notas Comerciais 1 e no Termo de Securitização.

“Valor do Fundo de Obras 2”	O montante total de R\$ 8.645.931,56 (oito milhões, seiscentos e quarenta e cinco mil novecentos e trinta e um reais e cinquenta e seis centavos), que será composto proporcional às Notas Comerciais 2 que serão efetivamente integralizadas em tranches, conforme disposto no Termo de Emissão das Notas Comerciais 2 e no Termo de Securitização.
“Valor dos Fundos de Obras”	Quando mencionados em conjunto, o Valor do Fundo de Obra 1 e Valor do Fundo de Obra 2.
“Valor do Fundo de Reserva”	O valor que deverá, sempre e a qualquer tempo, ser equivalente, no mínimo, a 3 (três) próximas PMTs, sendo o valor inicial de R\$ 488.864,30 (quatrocentos e oitenta e oito mil, oitocentos e sessenta e quatro reais e trinta centavos).
“Valor Nominal Unitário”	Significa o valor nominal unitário dos CRI, que corresponderá a R\$1.000,00 (mil reais) cada, na Data de Emissão.
“Valor Total da Emissão”	Significa o valor nominal da totalidade dos CRI a serem emitidos no âmbito desta Oferta, que corresponderá a até o volume de R\$ 27.700.000,00 (vinte e sete milhões e setecentos mil reais), na Data de Emissão.

(B) Regras de Interpretação. O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações:

- (i) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;
- (ii) Qualquer referência a “R\$” ou “Reais” deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;
- (iii) O preâmbulo e os Anexos que integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;
- (iv) Referências a este ou a qualquer outro Documento da Operação devem ser interpretadas como referências a este instrumento ou a tal outro Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;
- (v) Quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil”, entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
- (vi) As expressões “deste instrumento”, “neste instrumento” e “conforme previsto neste instrumento” e palavras de significado semelhante, quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma determinada disposição específica;
- (vii) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a Cláusula, subcláusula, item, alínea, adendo e/ou anexo, são referências a Cláusula, subcláusula, item, alínea adendo e/ou anexo deste instrumento;
- (viii) Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;

- (ix) Os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;
- (x) Os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente”, “especialmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”;
- (xi) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;
- (xii) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;
- (xiii) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados;
- (xiv) As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e
- (xv) Na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras do Contrato de Cessão CVC e dos Termos de Emissão.

SEÇÃO III – CLÁUSULAS

1. AUTORIZAÇÃO

1.1. A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em Reunião de Conselho de Administração da Emissora, realizada em 29 de abril de 2023, cuja ata foi registrada na JUCESP sob nº 247.340/23-6, em 19 de junho de 2023, e publicada na CVM através do sistema Fundos.NET, na qual foi autorizada, nos termos do artigo 17, inciso XI do estatuto da Emissora, a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI e Certificados de Recebíveis do Agronegócio - CRA até R\$10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), que se refere tanto à ofertas públicas com registro automático de distribuição quanto para aquelas com registro ordinário de distribuição, conforme ritos da Resolução CVM 160, observado que, até o momento, tal limite não foi atingido..

2. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. **Objeto.** Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários NC representados pelas CCI 1, aos CRI, no âmbito da securitização de direitos creditórios imobiliários, conforme previsto na Lei 14.430, cujas características são descritas na Cláusula 2.9.

2.1.1. A Emissora declara que são vinculados aos CRI, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários NC representados pelas CCI 1, com valor total de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), correspondente ao valor total de emissão das Notas Comerciais.

2.2. Após cumprimento da Condição Suspensiva e desde que observados os Critérios de Elegibilidade, o presente Termo será aditado para a Emissora vincular, sem a necessidade de prévia aprovação em Assembleia Especial, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários CVC Elegíveis, que serão representados pelas CCI 2, aos CRI, no âmbito da securitização de direitos creditórios imobiliários, conforme previsto no artigo 20, §2º, da Lei 14.430, cujas características são descritas na Cláusula 2.9, como condição para a Integralização II.

2.2.1. A Emissora declara que poderão ser vinculados aos CRI, pelo aditivo ao presente Termo de Securitização, Créditos Imobiliários CVC Elegíveis representados pelas CCI 2, no valor necessário à Integralização II.

2.3. Aquisição dos Créditos Imobiliários e Titularidade. Os Créditos Imobiliários NC foram adquiridos pela subscrição das Notas Comerciais pela Emissora, dando origem aos Créditos Imobiliários NC e os Créditos Imobiliários CVC Elegíveis serão adquiridos, após cumprimento da Condição Suspensiva, nos termos do Contrato de Cessão CVC e Cessão Fiduciária, referente aos Créditos Imobiliários CVC Elegíveis.

2.4. Classificação dos CRI. De acordo com as Regras e Procedimentos da ANBIMA, os CRI contam com as seguintes classificações, nos termos do artigo 4º das Regras e Procedimentos da ANBIMA: (i) “Híbrido”, uma vez que o Empreendimento é destinado à habitação residencial e atividade comercial (ii) “Concentrado”, uma vez que mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários Totais são devidos pelas Devedoras; (iii) segmento de imóveis de “Loteamento”; e (iv) lastro “Híbrido”, oriundo em créditos imobiliários oriundos de compra e venda de imóveis e notas comerciais representativas de dívida.

2.5. Emissão da CCI: As CCI 1 representativas dos Créditos Imobiliários NC foram emitidas sob a forma escritural e se encontram custodiadas pela Instituição Custodiante, tendo sido as CCI 1 devidamente registradas na B3, nos termos da Lei 10.931.

2.5.1. As CCI 2 representativas dos Créditos Imobiliários CVC Elegíveis serão emitidas sob a forma escritural após o cumprimento da Condição Suspensiva, e restarão custodiadas pela Instituição Custodiante, nos termos da Lei 10.931.

2.6. Vinculação dos Créditos Imobiliários NC aos CRI. Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, os Créditos Imobiliários NC representados pelas CCI 1, e todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos Créditos Imobiliários NC representados pelas CCI 1 aos CRI objeto da Emissão, cujas características principais estão listadas no Anexo II a este Termo, de forma que todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários NC estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Nesse sentido, os Créditos Imobiliários NC, as Garantias, a Conta Centralizadora, a Conta Investimento e as Contas Arrecadadoras:

- (i) constituem o Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração na forma deste Termo de Securitização;
- (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam;
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados;
- (vii) após cumprimento da Condição Suspensiva, o presente Termo de Securitização será aditado, sem a necessidade de prévia aprovação em Assembleia Especial, para vincular os Créditos Imobiliários CVC Elegíveis aos CRI, de modo que serão submetidos ao mesmo Regime Fiduciário, sujeitos às mesmas regras e procedimentos que os CRI, conforme aplicáveis.

2.7. Pagamento dos Créditos Imobiliários Totais. Observada a Condição Suspensiva, os pagamentos recebidos

relativos aos Créditos Imobiliários Totais serão computados e integrarão o lastro dos respectivos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários Totais estão expressamente vinculados aos CRI, observada a Condição Suspensiva, por força do Patrimônio Separado constituído pela Securitizadora, em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Securitizadora.

2.8. Custódia. Este Termo de Securitização e eventuais aditamentos, em conjunto com os demais documentos comprobatórios que representam os Créditos Imobiliários Totais vinculados à emissão, observada a Condição Suspensiva, serão custodiados junto a Instituição Custodiante, que será a fiel depositária contratada, nos termos do inciso I do artigo 33 e artigo 34 da Resolução CVM 60, que assinará a declaração na forma prevista no Anexo IV ao presente Termo de Securitização e registrado na B3, nos termos do artigo 26, parágrafo 1º da Lei 14.430.

2.8.1. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante do lastro dos CRI não será responsável por verificar a suficiência, validade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

2.9. Características dos Créditos Imobiliários Totais. Os Créditos Imobiliários Totais, representados pelas CCI, contam com as seguintes características nos termos da Resolução CVM 60, as quais também estão especificadas no Anexo II:

(i) Observada a Condição Suspensiva desde que observados os Critérios de Elegibilidade, Créditos Imobiliários CVC Elegíveis:

- a) Valor Total: Valor necessário à Integralização II, conforme Relatório de Monitoramento
- b) Atualização monetária: Conforme será descrito na Escritura de Emissão de CCI 2, após cumprimento da Condição Suspensiva;
- c) Encargos moratórios: Conforme será descrito na Escritura de Emissão de CCI 2, após cumprimento da Condição Suspensiva;
- d) O local, as datas de pagamento e as demais características dos Créditos Imobiliários CVC Elegíveis serão discriminados na Escritura de Emissão de CCI 2;

(ii) Créditos Imobiliários NC:

- e) Valor Total: R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais);
- f) Atualização Monetária. Pela variação mensal do IPCA;
- g) Juros Remuneratórios. 14% (quatorze por cento) ao ano com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, observados os termos e disposições das Notas Comerciais;
- h) Encargos Moratórios. Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido de Juros Moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, incidente sobre o valor em atraso; e reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Fiduciária na cobrança do crédito;
- i) Periodicidade do Pagamento. Conforme o cronograma de pagamentos constante do anexo II das Notas Comerciais e refletido neste instrumento na forma de Anexo IV;
- j) Data de Emissão das Notas Comerciais: 01 de agosto de 2025;

- k) Prazo. 3.673 (três mil, seiscentos e setenta e três) dias, a contar da data de emissão das Notas Comerciais;
- l) Data de Vencimento Final. A última data de pagamento estipulada no cronograma de pagamentos, qual seja 22 de agosto de 2035; e
- m) Local de Pagamento. São Paulo - SP.

2.10. Preço da Cessão e Liberação dos Recursos. Observada a Condição Suspensiva, como contraprestação pela cessão dos Créditos Imobiliários Totais para a Securitizadora, a Devedora fará jus ao recebimento do Preço da Cessão e dos valores de integralização das respectivas Notas Comerciais, a serem pagos, nos termos das Cláusulas 2.10.1 e 2.10.2 abaixo, com os recursos oriundos das Integralizações.

2.10.1. Os recursos oriundos da Integralização I, após cumprimento das Condições Precedentes da Integralização I, serão utilizados para a integralização das Notas Comerciais e, após as devidas retenções descritas nos Termos de Emissão, serão utilizados pela Securitizadora, por conta e ordem das Devedoras, na seguinte ordem:

- (i) pagamento das Despesas Iniciais, no montante equivalente ao valor das Despesas Iniciais, observada a Proporção Saldo Devedor, por conta e ordem das Devedoras;
- (ii) constituição do Fundo de Reserva, considerando o Valor do Fundo de Reserva, observada a Proporção Saldo Devedor, proporcionalmente às Notas Comerciais efetivamente integralizadas, por conta e ordem das Emitentes;
- (iii) Envio de R\$ 1.662.205,32 (um milhão, seiscentos e sessenta e dois mil, duzentos e cinco reais e trinta e dois centavos) para a Conta Vinculada 1 e R\$ 554.068,44 (quinhentos e cinquenta e quatro mil, sessenta e oito reais e quarenta e quatro centavos) para a Conta Vinculada 2, a título de antecipação de liberação dos respectivos Fundos de Obras;
- (iv) Somente após a constatação, pelo Agente de Medição, que não existem mais recursos nas Contas Vinculadas, os recursos da Integralização I serão utilizados para a constituição do Fundo de Obras 1 e Fundo de Obras 2, no Valor dos Fundos de Obras, proporcionalmente às Notas Comerciais efetivamente integralizadas, por conta e ordem das Emitentes; e
- (v) Somente após a constatação, pelo Agente de Medição, que não existem mais recursos nas Contas Vinculadas, a destinação do sobejo de recursos, caso exista, será direcionada para os Fundos de Obras, observada a Proporção Saldo Devedor.

2.10.2. O Preço da Cessão, correspondente ao valor de R\$ 12.700.000,00 (doze milhões e setecentos mil reais), após o cumprimento da Condição Suspensiva, será paga às Devedoras, nos termos abaixo indicados, com os recursos oriundos da Integralização II, cuja realização ficará condicionada ao cumprimento das Condições Precedentes para a Integralização II:

- (i) será pago à Devedora 1, na Conta das Cedentes, o valor correspondente, na Data de Emissão dos CRI 2ª Série, aos Créditos Imobiliários CVC Elegíveis cedidos pela Devedora 1, identificados no Anexo I-A do Contrato de Cessão CVC e Cessão Fiduciária, descontado da retenção, na Conta Centralizadora, por conta e ordem da Devedora 1, dos valores necessários ao pagamento da reconstituição do Fundo de Reserva; e
- (ii) será pago à Devedora 2, na Conta das Cedentes, o valor correspondente, na Data de Emissão dos CRI 2ª Série, aos Créditos Imobiliários CVC Elegíveis cedidos pela Devedora 2, identificados no Anexo I-A do Contrato de Cessão CVC e Cessão Fiduciária, descontado da retenção, na Conta Centralizadora, por conta e ordem da Devedora 2, dos valores necessários ao pagamento da reconstituição do Fundo de Reserva.

2.10.3. Uma vez pagos integralmente o Preço da Cessão e o valor integralizado das Notas Comerciais, será dada pelas Devedoras a mais plena, geral e irrevogável quitação à Securitizadora, mediante a emissão de termo de quitação assinado pelas Devedoras no prazo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da solicitação enviada pela Securitizadora nesse sentido. A Securitizadora poderá, ainda, a seu exclusivo critério, solicitar termo(s) de quitação parcial, referente(s) ao pagamento do Preço da Cessão e das Notas Comerciais, consideradas, para esse fim, as parcelas utilizadas para pagamento das Despesas Iniciais, constituição do Fundo de Reserva e do Fundo de Obras, uma vez que tais retenções e pagamentos são realizados por conta e ordem das próprias Devedoras.

2.10.4. Ocorrendo o encerramento da Oferta sem que todas as respectivas séries dos CRI tenham sido distribuídos, o Preço da Cessão e o valor integralizado das Notas Comerciais serão automaticamente equivalentes ao valor efetivamente recebido em razão da subscrição dos CRI distribuídos, observada a proporção dos respectivos valores originais. O presente instrumento, e os demais Documentos da Operação, poderão ser aditados, conforme aplicável, para refletir essa alteração, sem a necessidade de prévia aprovação em Assembleia Especial, observado, no entanto, que a disposição desta Cláusula será válida ainda que não ocorra o respectivo aditamento.

2.10.5. Não encerrada ou prorrogada a Oferta e havendo integralizações de CRI subsequentes, a Securitizadora continuará a pagar as parcelas do Preço da Cessão e do valor integralizado das Notas Comerciais às Devedoras no valor equivalente aos CRI adicionalmente distribuídos e integralizados, até que o prazo de pagamento da referida parcela se encerre e até o limite de integralização da totalidade dos CRI.

3. CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA

3.1. Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários Totais representados pelas CCI, possuem as seguintes características:

- (i) Emissão: Esta é a 45ª emissão de CRI da Emissora.
- (ii) Séries: Os CRI serão emitidos em 2 (duas) séries.
- (iii) Classes: A Emissão será realizada em classe única;
- (iv) Forma: os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por (a) extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome de cada Titular de CRI, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3; ou (b) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3 em nome de cada Titular de CRI, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.
- (v) Quantidade de CRI: Serão emitidos até 27.700 (vinte e sete mil e setecentos) CRI, sendo:
 - a. 15.000 (quinze mil) CRI 1ª Série; e
 - b. 12.700 (doze mil e setecentos) CRI 2ª Série.
- (vi) Valor Total da Emissão: O Valor Total da Emissão corresponde a R\$ 27.700.000,00 (vinte e sete milhões e setecentos mil reais) na Data de Emissão;
- (vii) Valor Nominal Unitário: Os CRI terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (viii) Atualização Monetária: Os CRI serão atualizados mensalmente conforme Cláusula 5.1 abaixo.
- (ix) Prazo e Data de Vencimento dos CRI: Os CRI terão prazo de vencimento de:

- a. 3.675 (três mil, seiscentos e setenta e cinco) dias, para os CRI 1ª Série, contados da Data de Emissão dos CRI 1ª Série, vencendo-se, portanto, em 24 de agosto de 2035, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI;
- b. 3.167 (três mil, cento e sessenta e sete) dias, para os CRI 2ª Série, contados da Data de Emissão dos CRI 2ª Série, vencendo-se, portanto, em 24 de agosto de 2035, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI;
- (x) Remuneração: A remuneração dos CRI será composta pelos Juros Remuneratórios, capitalizados de forma exponencial *pro rata temporis*, calculado mensalmente, desde as respectivas datas de integralização, nos termos da Cláusula 5.2, abaixo.
- (xi) Periodicidade de Pagamento de Remuneração: De acordo com a tabela de pagamento dos CRI, constante do Anexo I deste Termo de Securitização;
- (xii) Periodicidade de Pagamento da Amortização: Nas datas previstas de acordo com a tabela de pagamento dos CRI, constante do Anexo I deste Termo de Securitização;
- (xiii) Regime Fiduciário: observada a Condição Suspensiva, o Regime Fiduciário será instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários Totais representados pelas CCI, as CCI, sobre a Conta Centralizadora, as Contas Arrecadadoras, a Conta Investimento, a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas e os Fundos, de acordo com o Termo de Securitização e na forma dos artigos 25 e 26 da Lei 14.430, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.
- (xiv) Local de Pagamento: os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, em qualquer data de pagamento da Remuneração, ou de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado, a Securitizadora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da respectiva data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Securitizadora.
- (xv) Atraso no Recebimento dos Pagamentos: o não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas, nas datas previstas neste Termo ou em comunicado publicado pela Securitizadora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.
- (xvi) Coobrigação da Emissora: Não há.
- (xvii) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: os CRI serão depositados (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, operacionalizado e administrado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação, os eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.
- (xviii) A B3 poderá ser substituída por outras câmaras de liquidação e custódia autorizadas, nos seguintes casos: (i) se a B3 falir, requerer recuperação judicial ou iniciar procedimentos de recuperação extrajudicial, tiver sua falência, intervenção ou liquidação requerida; (ii) se for cassada sua autorização para execução dos serviços contratados; e/ou (iii) a pedido dos Titulares dos CRI, mediante aprovação na respectiva Assembleia Especial. Nos casos acima previstos, deverá ser convocada Assembleia Especial para que seja deliberada a contratação de nova câmara de liquidação e custódia autorizada para registro dos CRI.

- (xix) Data de Emissão dos CRI 1ª Série: A data de emissão dos CRI será 01 de agosto de 2025.
- (xx) Data de Emissão dos CRI 2ª Série: A data de emissão dos CRI será 22 de dezembro de 2026.
- (xxi) Local de Emissão: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
- (xxii) Classificação de Risco: A Emissão não contará com classificação de risco.
- (xxiii) Possibilidade de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI: As possibilidades de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI estão definidas na Cláusula 6 abaixo.
- (xxiv) Ordem de Prioridade de Pagamentos: o valor recebido pela Emissora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários CVC será alocado observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos.
- (xxv) Fundo de Obras: Os Fundos de Obras a serem constituídos, somente após a constatação, pelo Agente de Medição, da ausência de recursos nas Contas Vinculadas, na Conta Centralizadora, com recursos deduzidos pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, das integralizações de parte dos CRI 1ª Série, no Valor dos Fundos de Obras.
- (xxvi) Fundo de Reserva: O Fundo de Reserva a ser constituído na Conta Centralizadora, com recursos deduzidos pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, das integralizações dos CRI, no Valor do Fundo de Reserva.
- (xxvii) Garantias: Além da instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários Totais, observada a Condição Suspensiva, e os Fundos, a presente emissão contará com Aval, Fiança, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imóveis e a Alienação Fiduciária de Quotas;
- (xxviii) Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, ficarão sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados *pro rata temporis*, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago; e (iii) reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pelo Agente Fiduciário, na cobrança do crédito. A Emissora apenas arcará com eventuais Encargos Moratórios com seu patrimônio próprio se: (i) tiver recebido as informações e os recursos necessários ao pagamento dos Titulares dos CRI com pelo menos 2 (dois) Dias Úteis de antecedência; e (ii) o atraso no pagamento de valores devidos aos Titulares dos CRI se der por sua culpa exclusiva, observado um prazo de cura de 2 (dois) Dias Úteis;
- (xxix) Utilização de Instrumentos de Derivativos. No âmbito da Oferta, não serão utilizados instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares de CRI.
- (xxx) Ágio ou Deságio. Será admitida aplicação de ágio ou deságio na subscrição e integralização de CRI, observado o fator de risco “*Risco de Integralização ou Aquisição dos CRI com Ágio*”, previsto no Anexo VIII ao presente instrumento, sendo certo que tal ágio ou deságio será aplicado igualmente à totalidade dos CRI integralizados em uma mesma data.

3.2. Oferta e Distribuição. Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático perante a CVM, nos termos do artigo 26, inciso VIII, item (a) da Resolução CVM 160, sendo a distribuição realizada pela Coordenadora Líder em regime de melhores esforços de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição.

3.2.1. A Oferta será destinada apenas a investidores que atendam às características de Investidores Profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30 e do artigo 26 da Resolução CVM 160, respeitadas eventuais vedações ao investimento no CRI ofertado, previstas na regulamentação em vigor.

Nesse sentido, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160, foi dispensada a apresentação de prospecto para a realização da Oferta, sendo certo que a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições, observadas as restrições de negociação dos CRI previstas na Resolução CVM 160 e neste Termo.

3.2.2. Os CRI da presente Oferta permanecerão em distribuição por, pelo menos, 3 (três) Dias Úteis, exceto se todos os CRI objeto da Oferta tiverem sido distribuídos, observado o disposto na Cláusula 3.2.3 abaixo.

3.2.3. Os CRI serão subscritos e integralizados nos termos dos respectivos Boletins de Subscrição, pelos Investidores Profissionais, devendo estes fornecer, por escrito, declaração, no Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que: (a) a CVM não realizou análise dos documentos da Oferta nem de seus termos e condições; (b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160, na Resolução CVM 60 e neste Termo de Securitização, conforme descrito na Cláusula 3.2.4; e (c) foi dispensada a divulgação de um prospecto para a realização da Oferta. Ademais, os Investidores Profissionais deverão fornecer, por escrito, declaração, atestando sua condição de Investidor Profissional, nos termos definidos neste Termo de Securitização e no Contrato de Distribuição.

3.2.4. Os CRI somente poderão ser negociadas no mercado secundário entre Investidores Profissionais, nos termos do artigo 43-A, §2º, inciso II, da Resolução CVM 60.

3.2.5. Requerimento de Registro Automático. Em atendimento ao disposto no inciso I do artigo 27 da Resolução CVM 160, a Oferta seguirá o Registro Automático de Distribuição, tendo em vista o atendimento das seguintes condições:

- (i) pagamento da Taxa de Fiscalização da CVM;
- (ii) protocolo do formulário eletrônico de Registro Automático de Distribuição, preenchido por meio de sistema de registro disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- (iii) declaração da Emissora atestando que o seu registro de emissora se encontra atualizado.

3.2.6. Anúncio de Início. O período de distribuição (conforme Cláusula 3.2.7 abaixo) será iniciado, mediante comunicação a ser enviada pela Emissora à CVM, em atendimento ao disposto no artigo 59 da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Início”), após a obtenção do registro da Oferta na CVM. O Anúncio de Início será divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, da B3 e da CVM, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160. Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, a Emissora encaminhará à CVM e à B3 a versão eletrônica do Anúncio de Início.

3.2.7. Período de Distribuição. O início da Oferta será informado pela Coordenadora Líder à CVM, de acordo com a Resolução CVM 160, e ao mercado mediante a divulgação do Anúncio de Início, sendo que a subscrição dos CRI deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de divulgação do anúncio de início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 (“Prazo de Colocação”).

3.2.8. Anúncio de Encerramento. O encerramento da Oferta deverá ser informado pela Coordenadora Líder ao mercado mediante a divulgação de anúncio de encerramento nas páginas na rede mundial de computadores da Coordenadora Líder, da CVM e da B3, observado o disposto no artigo 76 da Resolução CVM 160, tão logo se verifique o primeiro entre os seguintes eventos: (i) encerramento do prazo estipulado para a Oferta; ou (ii) distribuição da totalidade dos CRI objeto da Oferta, inclusive daqueles constantes do lote adicional, assim como o eventual exercício da opção de distribuição do lote suplementar (“Anúncio de Encerramento”).

3.2.9. As Partes se comprometem a não realizar a busca de investidores por meio de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, página na rede mundial de computadores, rede social ou aplicativo, nos termos da Resolução CVM 160.

- 3.2.10. O valor de Emissão não pode ser aumentado em nenhuma hipótese.
- 3.2.11. A colocação dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos da B3 e com o disposto neste Termo de Securitização e no Contrato de Distribuição.
- 3.2.12. A Coordenadora Líder será responsável pela transmissão das ordens acolhidas à B3, observados os procedimentos adotados pelo sistema em que a ordem será liquidada.
- 3.2.13. A transferência, à Emissora, dos valores obtidos com a colocação dos CRI, no âmbito da Oferta, será realizada após o recebimento dos recursos pagos pelos Investidores Profissionais na integralização dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3 para liquidação da Oferta.
- 3.2.14. Caso a Oferta seja cancelada e determinado investidor já tenha realizado a integralização dos CRI, a Coordenadora Líder deverá divulgar imediatamente, por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, comunicado ao mercado informando sobre o cancelamento e, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta, fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, líquidos das Despesas Iniciais e demais custos incorridos pelo Patrimônio Separado, nas proporções dos CRI integralizados e, caso aplicável, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações obtidas com os recursos integralizados, sendo certo que não serão restituídos aos investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados.
- 3.2.15. Registro da Oferta na ANBIMA: Nos termos do artigo 15 das “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”, vinculadas ao “Código ANBIMA de Ofertas Públicas”, em vigor desde 15 de julho de 2024 (“Código ANBIMA”), expedido pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), a Oferta será registrada na ANBIMA no prazo de 7 (sete) dias contados da data da divulgação do Anúncio de Encerramento (conforme abaixo definido).
- 3.2.16. A Oferta encerrar-se-á após o primeiro dos eventos a seguir: (i) colocação da totalidade dos CRI emitidos; ou (ii) a qualquer momento ao longo do Prazo de Colocação, após cumprida a Colocação Mínima (conforme abaixo definido).
- 3.2.16.1. É admitida a distribuição parcial dos CRI, na forma prevista nos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160 (“Distribuição Parcial”), e o encerramento da distribuição dos CRI caso sejam subscritos e integralizados CRI no montante mínimo equivalente a (“Colocação Mínima”):
- (a) R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) para os CRI 1ª Série; e
 - (b) R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) para os CRI 2ª Série.
- 3.2.16.2. Em razão da possibilidade de distribuição parcial de CRI e nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, os Investidores Profissionais poderão, no ato da aceitação da 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. Na falta de manifestação, presumir-se-á o interesse do Investidor Profissional em receber a totalidade dos CRI indicados no respectivo Boletim de Subscrição.
- 3.2.16.3. Caso não tenha sido alcançada a Colocação Mínima até o final do Prazo de Colocação, os CRI serão cancelados pela Coordenadora Líder, que deverá devolver aos Investidores Profissionais o Preço de Integralização com recursos livres integrantes do Patrimônio Separado, e/ou disponibilizados pela Devedora.
- 3.2.16.4. Nesta hipótese, a Emissora e Agente Fiduciário deverão tomar as devidas providências para retornar à 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 Profissionais.

3.2.17. Alteração de Características Essenciais da Oferta. Nos termos do artigo 67, §2º da Resolução CVM 160, a modificação da Oferta não depende de aprovação prévia da CVM, contudo, deve ser divulgada imediatamente por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta e a Emissora deve se certificar de que os potenciais Investidores Profissionais estejam cientes, no momento do recebimento do documento de aceitação da Oferta, de que a oferta original foi alterada e das suas novas condições.

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

3.2.17.2. Os Investidores Profissionais que revogarem a sua aceitação têm direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI, na forma e condições dos documentos da Oferta.

3.3. Destinação dos Recursos. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para o pagamento do Preço da Cessão às Devedoras, observada a Condição Suspensiva, na qualidade de cedentes dos Créditos Imobiliários CVC Elegíveis, e do valor de integralização das Notas Comerciais e, consequentemente, desembolso das Notas Comerciais às Devedoras através dos Fundos de Obras, conforme Cláusula 9.2 deste instrumento.

3.3.1. Destinação de Recursos dos Créditos Imobiliários NC. Os recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais, excluídos aqueles referentes às Despesas Iniciais e à constituição do Fundo de Reserva, serão integralmente destinados pelas Devedoras, até a Data de Vencimento, para o financiamento direto para a construção e desenvolvimento dos respectivos Empreendimentos, conforme o cronograma de destinação indicativo estipulado no Anexo XI deste Termo, e observado o disposto abaixo.

3.3.2. Cronograma. O cronograma de destinação indicativo estipulado no Anexo XI é meramente tentativo, indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, as Devedoras poderão destinar os recursos provenientes das respectivas Notas Comerciais em datas diversas das previstas no cronograma indicativo, observada a obrigação das Devedoras de realizar a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que as Devedoras comprovem a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com as Notas Comerciais, o que ocorrer primeiro. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo, (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco será necessário aditar as Notas Comerciais ou quaisquer outros Documentos da Operação, e (ii) não será configurada qualquer Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais e nem dos CRI, desde que as Devedoras comprovem a integral destinação de recursos até a data de vencimento dos CRI. Adicionalmente, a verificação da observância ao cronograma indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

3.3.3. Procedimento de Verificação. As Devedoras enviarão ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, semestralmente, até o último Dia Útil do mês subsequente ao mês de encerramento dos semestres fiscais findos em janeiro e julho, e até a comprovação da alocação do total de recursos líquidos das Notas Comerciais, relatório nos termos do modelo constante do Anexo XII, cujo primeiro relatório será devido em 31 de janeiro de 2026 e o segundo em 31 de junho de 2026 e assim sucessivamente, acompanhado dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelos respectivos Empreendimentos, cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato “PDF” de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovantes dos pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre (“Documentos da Destinação”), com descrição detalhada e exaustiva da Destinação de Recursos,

descrevendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos aplicados no respectivo período, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento dos CRI, com relação aos valores gastos com a construção dos Empreendimentos, ou seja, todas e quaisquer despesas oriundas do desenvolvimento dos Empreendimentos, nos termos desta Cláusula.

3.3.4. O Agente Fiduciário analisará o relatório e os Documentos da Destinação enviados pelas Devedoras e apurará o valor comprovado a cada ciclo e verificará se todas as despesas elencadas poderão ser utilizadas para fins de comprovação da destinação dos recursos. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação de destinação de recursos as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

3.3.5. O Agente Fiduciário dos CRI deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio das Notas Comerciais, a partir do Relatório Semestral e dos Documentos da Destinação, nos termos desta Cláusula 3.3.

3.3.6. O Agente Fiduciário dos CRI deverá enviaar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos das Notas Comerciais. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pelas Devedoras.

3.3.7. As Devedoras declaram e certificam, conforme previsto nas Notas Comerciais, que os Empreendimentos objetos de destinação dos recursos a serem captados por meio dos CRI, não estão vinculadas a qualquer outra emissão de CRI lastreados em créditos imobiliários.

3.3.8. Disposições Gerais sobre a Destinação de Recursos.

3.3.8.1. As Devedoras serão as responsáveis pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da Destinação de Recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pelas Devedoras em razão do recebimento dos recursos oriundos do desembolso das Notas Comerciais, nos termos da presente Emissão.

3.3.8.2. Adicionalmente, sempre que solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, as Devedoras deverão enviar cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovantes dos pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais Documentos Comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência do prazo demandado pela autoridade competente ou em prazo inferior que venha a ser concedido pela autoridade ou autarquia reguladora, o qual será de conhecimento das Devedoras por meio de comunicação enviada pelo Agente Fiduciário ou pela Securitizadora, de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pelo Agente Fiduciário ou pela Securitizadora de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, autorreguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais.

3.3.8.3. As Devedoras, desde já, autoriza a Securitizadora e o Agente Fiduciário a verificarem, a qualquer tempo, por força de uma solicitação expedida por órgãos públicos, a Destinação de Recursos, diretamente ou por meio de empresas contratadas.

3.3.8.4. As Devedoras se comprometem, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio das Notas Comerciais, exclusivamente conforme esta Cláusula 3.3.

3.3.8.5. As Devedoras declaram que, excetuados os recursos obtidos com a emissão das Notas Comerciais, os Empreendimentos não receberam quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

3.3.8.6. Considerando que, no âmbito da Operação, a constituição do lastro se dará pela correta destinação de recursos pelas Devedoras, bem como considerando as obrigações regulamentares impostas ao Agente Fiduciário, fica contratado e desde já ajustado que as Devedoras assumirão a integral responsabilidade financeira, observada a Proporção Saldo Devedor, pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da Destinação de Recursos.

3.3.8.7. O Agente Fiduciário deverá tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula 3.3 em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da Destinação de Recursos aqui estabelecida, excetuadas informações e eventuais esclarecimentos que tenham que ser prestados aos Titulares dos CRI, à Securitizadora e qualquer autoridade competente ou, ainda, para fins de atendimento a eventuais normativos em vigor.

3.3.8.8. Caberá às Devedoras a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis das Devedoras, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações constante do Relatório Semestral.

3.3.8.9. A obrigação de verificação da Destinação de Recursos sobreviverá em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais, até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, o que ocorrer primeiro.

3.3.8.10. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão, diretamente ou por meio de consultores contratados para este fim, o acompanhamento físico de quaisquer obras, estando tal verificação, quando aplicável, restrita ao envio, pelas Devedoras ao Agente Fiduciário dos relatórios e documentos acima previstos. Nesse sentido, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações eventualmente fornecidas pelas Devedoras a respeito de qualquer acompanhamento físico da Destinação de Recursos informada no Relatório Semestral. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos da Destinação.

3.3.8.11. Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos das Notas Comerciais em observância à Destinação de Recursos, as Devedoras ficarão desobrigadas com relação ao envio dos relatórios e Documentos de Destinação referidos nesta Cláusula 3.3 (exceto se em razão de determinação de autoridade ou órgão fiscalizador), assim como o Agente Fiduciário ficará desobrigado da responsabilidade de verificação da Destinação de Recursos.

3.3.8.12. As Devedoras se comprometem a disponibilizar ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, até o último dia anterior à Data de Vencimento dos CRI, os documentos que comprovem a aplicação integral dos recursos oriundos das Notas Comerciais em observância à destinação dos recursos na forma prevista neste Termo e nos Termos de Emissão.

3.3.8.13. As Devedoras deverão alocar os recursos líquidos da Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI. Em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais (se aplicável), as Devedoras permanecerão obrigadas a:

- (i) aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão conforme a Destinação de Recursos, até a data de vencimento dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro; e
- (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos deste instrumento, incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário dos CRI.

3.3.8.14. Caso ocorra o resgate ou o vencimento antecipado dos CRI, e não tenha sido comprovada a destinação da totalidade dos recursos captados, observada a Data de Vencimento dos CRI, as Devedoras continuarão a ser a responsáveis pelo pagamento da parcela devida ao Agente Fiduciário à título de verificação da destinação dos recursos, até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.

3.3.9. Inclusão de novos empreendimentos. Durante a vigência dos CRI, será possível a inserção de novos empreendimentos ou imóveis para fins da Destinação de Recursos, desde que tal inserção seja previamente aprovada pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial. Neste caso, após aprovado pelos Titulares dos CRI, será necessário aditar as Notas Comerciais e o Termo de Securitização, conforme aplicável.

3.3.9.1. A inclusão de novos empreendimentos prevista na Cláusula 3.3.9 acima, ocorrerá, desde que aprovada em Assembleia Especial que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira convocação ou 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI presentes em segunda convocação.

4. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Subscrição dos CRI. Os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos Boletins de Subscrição pelo(s) Investidor(es) Profissional(is), a ser realizada em relação à totalidade dos CRI, conforme previsto nas Condições Precedentes para a Integralização I.

4.2. Integralização dos CRI. A integralização dos CRI será realizada conforme estabelecido no Boletim de Subscrição, nas respectivas Datas de Integralização, pelo Preço de Integralização, o qual poderá ser acrescido de eventual ágio ou deságio. A integralização dos CRI será realizada via B3 ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Coordenadora Líder.

4.3. Titularidade dos CRI. A titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular e emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, serão admitidos extratos emitidos pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3.

5. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI

5.1. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI de cada série da Emissão será atualizado pela variação positiva acumulada do IPCA, de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, calculada e aplicada mensalmente ao fim de cada Período de Capitalização, sendo o produto da atualização incorporado ao Saldo Devedor, até a data de vencimento, conforme as fórmulas a seguir:

$$VNa = VNe \times C$$

onde:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Página 45 de 186

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

C = Fator resultante da variação do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado e aplicado mensalmente, conforme abaixo:

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

Onde:

NI_k = Valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior a Data de Pagamento, referente ao segundo mês anterior a Data de Pagamento. A título de exemplo, caso a primeira Data de Pagamento, seja no mês julho, deverá ser utilizado o número índice referente a maio, divulgado em junho;

NI_{k-1} = Valor do número índice referente ao mês imediatamente anterior ao mês considerado por NI_k ;

dup = Número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série, para o caso do primeiro Período de Capitalização, ou última Data de Pagamento, para os demais períodos, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo dup um número inteiro;

dut = Número de dias úteis entre a última, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive, sendo dut um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Pagamento, considera-se dut com 22 (vinte e dois) Dias Úteis;

Observações:

Os fatores resultantes da expressão $(NI_k/NI_{k-1})^{dup/dut}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

5.1.1. A aplicação do IPCA observará o disposto abaixo:

- (i) na hipótese de não divulgação do NI_k , até a Data de Pagamento, por qualquer razão, impossibilitando, portanto, o cálculo final do valor então devido pela aplicação do fator acumulado da variação do IPCA, será aplicada a última variação do índice conhecida, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades quando da divulgação posterior do índice que seria aplicável, seja por parte da Emissora ou das Devedoras;
- (ii) caso o IPCA, por qualquer motivo, deixe de ser publicado durante o prazo da Operação ou tenha a sua aplicação proibida, o Valor Nominal Unitário dos CRI passará a ser atualizado por qualquer outro índice que venha a substituí-lo, por força de lei ou regulamento aplicável à hipótese ou, ainda, na ausência de índice de correção legalmente previsto, pelo INPC, ou, na ausência deste, pelo INCC, ou ainda, na ausência deste, por qualquer outro índice, eleito de comum acordo entre as Partes. Este novo índice será definido de comum acordo entre a Emissora e a Devedora e deverá ser ratificado pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial;
- (iii) A aplicação do IPCA ou de qualquer índice substituto mencionado acima, quando for o caso, ocorrerá na menor periodicidade permitida por lei, prescindindo eventual modificação da periodicidade de aplicação da correção monetária de aditamento dos Termos de Emissão e/ou Contrato de Cessão CVC e Cessão Fiduciária ou qualquer outra formalidade, exceto se a definição do índice substituto exigir acordo entre as Partes, de acordo com o disposto no item (ii) acima. Nessa hipótese, será necessária uma Assembleia Especial para definir o referido índice.

- (iv) Caso o IPCA ou o substituto legal para o IPCA, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de titulares de CRI prevista acima, ressalvada a hipótese de sua extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, a referida Assembleia Especial de titulares de CRI não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua validade, voltará a ser utilizado para o cálculo da atualização monetária.
- (v) Caso, na Assembleia Especial de titulares de CRI prevista acima, não haja acordo sobre a nova atualização monetária, a Devedora deverá realizar a liquidação antecipada compulsória no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data da realização da respectiva assembleia especial de titulares de CRI, ou contados da data em que referida assembleia especial de titulares de CRI deveria ter ocorrido, pelo respectivo Saldo Devedor Atualizado, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a última Data de Pagamento, até a data do efetivo pagamento da liquidação antecipada compulsória. Caso não haja quórum suficiente para a instalação e/ou deliberação em primeira ou segunda convocações da Assembleia Especial de Titulares de CRI, ou caso a assembleia não seja instalada, as Devedoras estarão obrigadas a realizar a liquidação antecipada compulsória, sendo que, neste caso, será utilizado para o cálculo da Atualização Monetária o último IPCA conhecido até a data da efetiva liquidação.

5.2. Remuneração. A remuneração dos CRI de cada série será composta pelos Juros Remuneratórios, devidos nas Datas de Pagamento estipuladas no Cronograma de Pagamentos, e serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (FatorJuros - 1)$$

Onde:

J = Valor dos Juros Remuneratórios acumulado no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima;

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

$$FatorJuros = \left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{252}}$$

I = 14,0000 (quatorze inteiros), informado com 4 (quatro) casas decimais;

dup = conforme definido acima.

5.3. Amortização Extraordinária Compulsória da Atualização Monetária:

$$Amex_{Am} = VNe(C - 1)$$

Onde:

Amex Am: Amortização Extraordinária Compulsória da Atualização Monetária;

VNe: Valor Nominal Unitário da primeira integralização dos CRI, ou da última Data de Pagamento, ou da data da última amortização ou incorporação de Juros Remuneratórios, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 08 (oito) casas decimais, se arredondamento; e

C: Fator acumulado da variação mensal do IPCA, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

5.4. Amortização Programada dos CRI. Os CRI serão ordinariamente amortizados nos montantes e nas datas de pagamentos estipuladas no Anexo I ao presente instrumento.

5.4.1. Cálculo da Amortização Programada. O valor nominal unitário atualizado dos CRI será amortizado conforme exposto abaixo:

$$AM_i = VN_a \times TA_i$$

Onde:

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

VN_a = conforme definido acima;

TA_i = Taxa de Amortização i -ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a tabela atual de amortização constante do Anexo I ao presente instrumento.

5.4.2. Após cada parcela de amortização, o valor nominal unitário remanescente é calculado da seguinte forma:

$$VN_r = VN_a - AM_i$$

Onde:

VN_r = valor nominal unitário remanescente após a i -ésima amortização, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN_a = conforme definido acima;

AM_i = valor da i -ésima parcela de amortização, em reais, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento, conforme Anexo I ao presente instrumento.

5.4.3. Após o pagamento da i -ésima parcela de amortização, VN_r assume o lugar de VN_a para efeito de continuidade de atualização.

5.4.4. A tabela de amortização, inicialmente, será aquela constante do Anexo I e poderá ser alterada pela Emissora para refletir eventuais alterações nos fluxos de amortização dos CRI.

5.4.5. Em caso de alteração da tabela de amortização, a Emissora deverá disponibilizar à B3 e ao Agente Fiduciário os novos fluxos de pagamento dos CRI, por meio físico ou eletrônico, na forma prevista neste Termo de Securitização.

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

6. AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

6.1. Amortização Extraordinária dos CRI. Haverá Amortização Extraordinária dos CRI, e consequente Amortização das Notas Comerciais, nas hipóteses indicadas abaixo; observando-se, em qualquer caso, o limite máximo de amortização de 98% (noventa e oito por cento).

6.1.1. Amortização extraordinária compulsória dos CRI. A amortização extraordinária compulsória dos CRI, e a consequente Amortização das Notas Comerciais, será realizada nas seguintes hipóteses, sendo certo que uma vez realizada tal amortização extraordinária dos CRI, as Notas Comerciais deverão ser

consideradas amortizadas na mesma proporção:

- (i) na hipótese da ocorrência de Antecipações;
- (ii) amortização extraordinária dos CRI, na hipótese de desenquadramento do Razões de Garantia, nos termos do Contrato de Cessão CVC e Cessão Fiduciária e dos Termos de Emissão;
- (iii) caso seja verificado que os recursos constantes do Fundo de Reserva sobejarem o Valor do Fundo de Reserva, os recursos excedentes serão utilizados pela Securitizadora para amortização extraordinária dos CRI; e
- (iv) Nas demais hipóteses previstas nos Contratos de Cessão CVC e Cessão Fiduciária, nos Termos de Emissão e nos Documentos da Operação.

6.1.2. Em qualquer caso de Amortização Extraordinária dos CRI serão extraordinariamente amortizados de forma *pro rata* entre todos os CRI, alcançando, indistintamente, todos os CRI de todas as Séries.

6.1.3. Resgate Antecipado Total dos CRI. Os CRI serão resgatados antecipadamente de forma total na ocorrência de Recompra Compulsória, Recompra Facultativa, Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais e Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais (e execução das Garantias).

6.1.3.1. Em caso de resgate antecipado dos CRI em virtude de Recompra Compulsória, Recompra Facultativa, Multa Indenizatória, Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais e Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, o valor da referida recompra e liquidação será correspondente ao saldo devedor dos CRI, acrescido de todos os encargos e despesas devidas até a data da respectiva recompra, conforme disposto na Cláusula 6.1.3 e seguintes deste Termo de Securitização. Exclusivamente nos casos de Recompra Facultativa e de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, haverá aplicação do Prêmio no pagamento do Valor de Recompra Facultativa e do Valor de Pagamento Antecipado, nos termos do Contrato de Cessão CVC e Cessão Fiduciária e dos Termos de Emissão.

6.1.3.2. O pagamento do Valor de Recompra Compulsória, do Valor de Recompra Facultativa, da Multa Indenizatória e do Valor de Pagamento Antecipado pelas Devedoras observará as condições e os prazos estabelecidos no Contrato de Cessão CVC e Cessão Fiduciária e das Notas Comerciais.

6.1.3.3. Os pagamentos recebidos pela Emissora em decorrência da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários CVC Elegíveis e do Resgate Antecipado das Notas Comerciais serão creditados na Conta Centralizadora e aplicados única e exclusivamente ao pagamento do resgate dos CRI, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

6.1.3.4. Observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos, a Emissora utilizará os valores recebidos nas hipóteses acima para promover o resgate antecipado total dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora deverá informar aos Titulares dos CRI, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias corridos antes do efetivo resgate, com cópia ao Agente Fiduciário e à B3, a respeito do evento e da expectativa de resgate total dos CRI.

6.1.4. Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI em decorrência das Hipóteses de Recompra Compulsória e dos Eventos de Vencimento Antecipado.

6.1.4.1. Hipóteses de Recompra Compulsória e Eventos de Vencimento Antecipado. As Devedoras estarão obrigadas a realizar: (i) a Recompra Compulsória, pelo Valor de Recompra, de forma a permitir que a Securitizadora resgate a totalidade dos CRI e encerre a Operação, na ocorrência de qualquer dos eventos listados na Cláusula Sétima do Contrato de Cessão CVC e Cessão Fiduciária; e (ii) o Resgate Antecipado Compulsório das Notas Comerciais, pelo Valor de

Pagamento Antecipado, de forma a permitir que a Securitizadora resgate a totalidade dos CRI e encerre a Operação, na ocorrência de qualquer dos eventos listados na Cláusula 9 das Notas Comerciais.

6.1.4.2. A ocorrência de qualquer das Hipóteses de Recompra Compulsória e dos Eventos de Vencimento Antecipado poderá acarretar o vencimento antecipado dos CRI. Nessas hipóteses, caberá à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário convocar uma Assembleia Especial para deliberar sobre a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários CVC Elegíveis e do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, vencimento antecipado dos CRI.

6.1.4.3. Caso a Assembleia Especial, seja instalada em primeira ou segunda convocação, e os Titulares de CRI decidam pela Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários CVC Elegíveis e/ou do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, vencimento antecipado dos CRI, em quórum suficiente para atender o mínimo exigido neste Termo de Securitização para tanto, será formalizada uma ata de Assembleia Especial aprovando a decretação da Recompra Compulsória e do vencimento antecipado das Notas Comerciais.

6.1.4.4. Em caso de decretação de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários CVC Elegíveis e/ou declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais pela Assembleia Especial, as Devedoras deverão efetuar o pagamento do Valor de Recompra e/ou do Saldo Devedor Atualizado não amortizado, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculado *pro rata temporis*, observada a Proporção Saldo Devedor, desde da primeira Data de Desembolso, ou última Data de Pagamento, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, bem como eventuais penalidades, juros, e quaisquer outros valores eventualmente devidos pelas Devedoras nos termos do Contrato de Cessão CVC e Cessão Fiduciária e nas Notas Comerciais, nos prazos previstos nos referidos instrumentos.

7. **ORDEM DE PRIORIDADE DE PAGAMENTOS**

7.1. **Ordem de Prioridade de Pagamentos.** Os recursos depositados, das Contas Arrecadoras e na Conta Centralizadora, oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários CVC e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias, em determinado Mês de Competência, devem ser aplicados no Mês de Apuração imediatamente subsequente, observada as Proporções, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) pagamento de quaisquer Despesas da Operação em aberto;
- (ii) pagamento das Despesas Recorrentes imediatamente vincendas;
- (iii) juros remuneratórios dos CRI vencidos em mês(es) anterior(es) e não paga(s), e multa e juros de mora relacionados aos CRI, caso existam;
- (iv) juros remuneratórios dos CRI, imediatamente vincendos;
- (v) amortização programada dos CRI vencidos em mês(es) anterior(es) e não paga(s), e multa e juros de mora relacionados aos CRI, de acordo com o cronograma de pagamentos previsto no Termo de Securitização;
- (vi) amortização programada dos CRI, imediatamente vincendos, de acordo com o cronograma de pagamentos previsto no Termo de Securitização;
- (vii) recomposição do Fundo de Reserva, caso aplicável
- (viii) recomposição dos Fundos de Obras, conforme Proporção Saldo Devedor, caso aplicável;
- (ix) amortização extraordinária dos CRI, e consequente Amortização das Notas Comerciais, na

hipótese de desenquadramento das Razões de Garantia, nos termos da Cláusula 5.7 dos Termos de Emissão;

- (x) Os valores do Excedente retornarão para o as Cedentes.

7.1.1. Sem prejuízo do acima disposto, os CRI não serão considerados, em nenhuma hipótese, inadimplidos quando amortizados de acordo com o Cronograma de Pagamentos vigente à época, acrescidos da respectiva remuneração.

8. GARANTIAS

8.1. Garantias. Os Créditos Imobiliários Totais, representados integralmente pelas CCI, contarão com as seguintes garantias, constituídas e a serem constituídas:

- (i) Aval prestado pelos Avalistas no âmbito das Notas Comerciais;
- (ii) Fiança prestada pelo Fiadores no Contrato de Cessão CVC e Cessão Fiduciária, observada a Condição Suspensiva;
- (iii) Coobrigação prestada pelas Devedoras no Contrato de Cessão CVC e Cessão Fiduciária, observada a Condição Suspensiva;
- (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis;
- (v) Alienação Fiduciária de Quotas;
- (vi) Cessão Fiduciária;
- (vii) Fundos; e
- (viii) Qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas.

8.1.1. Adicionalmente, os Créditos Imobiliários Totais contarão com o Regime Fiduciário, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.

8.1.2. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, diretamente sobre os CRI, que gozarão indiretamente das Garantias. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização.

8.1.3. As Garantias foram outorgadas em caráter irrevogável e irretratável pela Devedora e pelo Sócio, conforme o caso, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, nos termos dos Documentos da Operação.

8.2. Alienações Fiduciárias de Imóveis. A Operação contará com a garantia real representada pela Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis.

8.3. Alienação Fiduciária de Quotas. A Operação contará com a garantia real representada pela Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas.

8.4. Cessão Fiduciária. A Operação contará com a garantia real representada pela Cessão Fiduciária, nos termos do Contrato de Cessão CVC e Cessão Fiduciária.

9. FUNDOS DE LIQUIDEZ

9.1. **Fundo de Reserva.** As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, o que será feito com recursos oriundos da integralização dos CRI depositados na Conta Centralizadora, em montante equivalente ao Valor do Fundo de Reserva, por meio da dedução do Preço da Cessão e dos recursos das Notas Comerciais, pela Securitizadora, por conta e ordem das Devedoras.

9.1.1. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Securitizadora para garantir o pagamento: (i) das Despesas Recorrentes, das Despesas Extraordinárias e de qualquer outra despesa necessária à manutenção dos CRI e do Patrimônio Separado; e (ii) de remuneração e de amortização dos CRI.

9.1.2. As Devedoras e os Garantidores não poderão, em qualquer hipótese, se abster do cumprimento de suas obrigações previstas nos Documentos da Operação em razão da constituição do Fundo de Reserva, ou ainda, solicitar à Securitizadora que utilize os recursos do Fundo de Reserva para quitação de eventuais obrigações inadimplidas.

9.1.3. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao Valor do Fundo de Reserva, e que não seja possível recompor o Fundo de Reserva utilizando recursos da Ordem de Prioridade de Pagamentos, as Devedoras estarão obrigadas, observada a Proporção Saldo Devedor, a depositar recursos na Conta Centralizadora em montante suficiente para a recomposição do Valor do Fundo de Reserva, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de prévia comunicação, pela Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, nesse sentido. Caso as Devedoras não depositem o montante necessário para o cumprimento da obrigação aqui estipulada, no prazo previsto nesta Cláusula, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária das Devedoras.

9.1.4. As Partes acordam que, caso seja verificado pela Cessionária que o montante disponível no Fundo de Reserva em cada Data de Apuração é superior ao Valor do Fundo de Reserva, os recursos que sobejarem o Valor do Fundo de Reserva serão utilizados pela Cessionária para amortização extraordinária dos CRI, e consequente Amortização das Notas Comerciais.

9.1.5. Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas e encerrado o Patrimônio Separado, nos termos dos Documentos da Operação, a Securitizadora deverá transferir a totalidade dos recursos do Fundo de Reserva para as respectivas Contas das Devedoras, observada as Proporções, líquido de tributos, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da referida quitação.

9.2. **Fundo de Obras.** Após os recursos depositados nas Conta Vinculadas, conforme Cláusula 4.9.2 dos Termos de Emissão, serem integralmente utilizados, conforme atestado pelo Agente de Medição, as Partes concordam em constituir e manter, na Conta Centralizadora, os Fundos de Obras, o que será feito com recursos oriundos de parte da integralização dos CRI 1ª Série depositados na Conta Centralizadora, em montante equivalente ao Valor dos Fundos de Obras, por meio da integralização das Notas Comerciais, pela Securitizadora, por conta e ordem das Devedoras, nos termos desse instrumento e dos Termos de Emissão.

9.2.1. Após a verificação que acabaram os recursos nas Contas Vinculadas, os próximos recursos advindos das demais integralizações dos CRI 1ª Série serão depositados na Conta Centralizadora e serão utilizados, pela Securitizadora, para constituição e, depois, complemento, dos Fundos de Obras, por conta e ordem das Devedoras, conforme o cumprimento das Condições Precedentes da Integralização I e, uma vez depositados nos Fundos de Obras, os recursos serão liberados às Devedoras de acordo com as regras estipuladas nesta Cláusula.

9.2.2. Os recursos dos Fundos de Obras serão integralmente utilizados para os custos incorridos pelas Devedoras com as despesas imobiliárias relacionadas às obras dos respectivos Empreendimentos, conforme efetivamente executados em obra e comprovado por meio de envio de relatório de medição física das obras à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário.

9.2.3. As Devedoras contratarão, às suas expensas, observada as Proporções, empresa especializada (“**Agente de Medição**”) para emissão do relatório de medição física das obras dos Empreendimentos, com periodicidade mensal (“**Relatório de Medição**”), indicando o percentual de obras concluídas e a concluir, e que sempre deverá ser entregue à Securitizadora até o dia 10 (dez) de cada mês ou Dia Útil subsequente quando o dia 10 (dez) de cada mês coincidir com sábado, domingo ou feriado declarado nacional.

9.2.3.1. Excepcionalmente, e somente mediante a solicitação de quaisquer das Devedoras, o Agente de Medição poderá realizar a medição física das obras em periodicidade quinzenal, ou data adversa a data prevista em cronograma, sendo que o envio do Relatório de Medição à Securitizadora, será realizado até o 5º (quinto) Dia Útil, a contar do dia subsequente a data de realização da medição física das obras pelo Agente de Medição.

9.2.4. A liberação dos recursos dos Fundos de Obras às respectivas Devedoras ocorrerá somente após a utilização de todos os recursos das Contas Vinculadas, e será realizada no prazo de até 3 (três) Dias Úteis após o recebimento do respectivo Relatório de Medição pela Securitizadora ou após a correção ou o fornecimento de esclarecimentos a respeito de erro ou inconsistência levantado nos termos da Cláusula 9.2.5 abaixo.

9.2.5. O Valor dos Fundos de Obras a ser liberado às respectivas Devedoras estarão limitados ao valor efetivamente integralizado no âmbito dos CRI 1ª Série, considerando o recurso efetivamente desembolsado no desenvolvimento dos Empreendimentos, conforme a confirmação do desenvolvimento físico das obras apontado no respectivo Relatório de Medição, desde que haja recursos disponíveis nos respectivos Fundos de Obras.

9.2.6. A Securitizadora e o Agente Fiduciário considerarão como corretas e verídicas as informações fornecidas pelo Agente de Medição a respeito do acompanhamento físico e financeiro das obras dos Empreendimentos no Relatório de Medição, exceto se apontado eventual erro ou inconsistência pela Securitizadora, no prazo de até 02 (dois) Dias Úteis após o recebimento, pela Securitizadora, do respectivo Relatório de Medição.

9.2.7. A qualquer tempo e às expensas das Devedoras, observada as Proporções, a Securitizadora poderá substituir o Agente de Medição por outras empresas especializadas aprovadas pelos Titulares dos CRI, em sede de Assembleia Especial, realizada nos termos definidos deste Termo de Securitização.

9.2.8. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão o acompanhamento físico de obras, estando tal fiscalização restrita ao envio dos Relatórios de Medição e documentos acima previstos.

9.2.9. A Securitizadora e o Agente Fiduciário poderão solicitar às Devedoras, a qualquer momento, mediante notificação por escrito, informações sobre a destinação dos recursos dos Fundos de Obras, devendo esta enviar à Securitizadora ou ao Agente Fiduciário, de acordo com o solicitante, sempre com cópia à Securitizadora ou ao Agente Fiduciário, obrigatoriamente, os documentos e informações solicitados, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação, ou em prazo menor, se solicitado por órgão regulador ou qualquer outra autoridade.

9.2.10. Caso (a) as Devedoras não apliquem os recursos dos Fundos de Obras e/ou das Contas Vinculadas nas obras dos Empreendimentos, conforme atestado pelo Agente de Medição, no Relatório de Medição; ou (b) o custo das obras de quaisquer dos Empreendimentos venha a se tornar superior aos custos estimados descritos no Relatório de Medição Inicial, no Anexo VII dos Termos de Emissão das Notas Comerciais, i.e., exceto durante o período em que existirem recursos nas Contas Vinculadas, o saldo de custo das obras a incorrer dos Empreendimentos seja superior ao valor disponível nos respectivos Fundos de Obras, conforme apurado pelo Agente de Medição em cada Relatório de Medição, a diferença a maior deverá ser arcada pelas respectivas Devedoras com recursos próprios no prazo de 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação nesse sentido, sendo que, sem prejuízo de tal responsabilidade das Devedoras, a Securitizadora reterá todo o Excedente, destinando-o à recomposição dos Fundos de Obras, conforme o novo cronograma físico-financeiro, de forma que os Fundos de Obras sejam recompostos e suficientes para fazer frente aos custos das obras a incorrer que estiver previsto no cronograma físico-financeiro. Após o reenquadramento dos respectivos Fundos de Obras ao custo orçado de obra pendente de execução conforme o cronograma físico-financeiro, os recursos dos Fundos de Obras voltarão a ser desembolsados conforme evolução físico-financeira das obras dos respectivos Empreendimentos, de acordo com o respectivo Relatório de Medição. Nenhum recurso dos Fundos de Obras será liberado às Devedoras enquanto houver diferença a maior entre o custo orçado das obras pendentes de execução e os valores dos respectivos Fundos de Obras dos Empreendimentos, exceto mediante aprovação dos Titulares dos CRI em sede de Assembleia Especial de Titulares de CRI.

9.2.11. Sem prejuízo do disposto nas Cláusulas 9.2.4 e 9.2.5, a Devedora poderá solicitar, em até 10 (dez) Dias Úteis imediatamente anteriores ao recebimento do respectivo Relatório de Medição (“Data de Solicitação Adiantamento”) adiantamentos para aquisição de serviços e materiais para entrega futura (“Solicitação de Adiantamentos”), desde que apresente à Securitizadora e ao Agente de Medição a descrição dos materiais e/ou serviços a serem pagos com tais recursos, as notas fiscais respectivas e o contrato de aquisição de tais materiais e/ou serviços (“Adiantamentos” ou “Adiantamento”).

9.2.12. Os Adiantamentos previstos acima deverão ser realizados com 2 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva Solicitação de Adiantamento e da aprovação da Solicitação de Adiantamento pelo Agente de Medição, e deverão observar as seguintes premissas de antecipação: (a) o limite máximo individual de cada solicitação de Adiantamento será de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais) mensais; (b) o limite máximo global, considerando todas as eventuais antecipações, será de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), caso em que, atingido referido valor, eventuais futuras antecipações deverão ser previamente aprovadas em sede de Assembleia Especial; (c) a antecipação somente poderá ser realizada no limite máximo do respectivo item do orçamento apresentado inicialmente; (d) as evoluções físicas vinculadas a Adiantamentos não darão ensejo a novas liberações dos respectivos Fundos de Obras, conforme Cláusula 9.2.14 abaixo; e (e) em adição às premissas aqui descritas, apenas será admitida 1 (uma) Solicitação de Adiantamento por mês.

9.2.13. Os Adiantamentos em valor superior ao limite máximo individual previsto na Cláusula 9.2.12 acima, dependerão de aprovação prévia dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial.

9.2.14. O valor dos Adiantamentos será deduzido dos Fundos de Obras a partir da data em que for liberado às respectivas Devedoras, deixando de estar disponíveis para novos desembolsos dos Fundos de Obras, independentemente de eventuais perecimentos, inocuidades, extravios, inadequações ou qualquer outro motivo que impeça a utilização dos materiais e/ou serviços adquiridos com recursos do Adiantamento na obra dos Empreendimentos, o que correrá por conta e risco das respectivas Devedoras. O valor dos Adiantamentos será deduzido de reembolsos de medições de obras futura, conforme a ser apurado pelo Agente de Medição que o item adiantado foi medido.

9.2.15. Os pagamentos dos serviços e materiais a serem adquiridos com os recursos dos Adiantamentos serão realizados diretamente pelas Devedoras e os respectivos comprovantes deverão ser entregues à Securitizadora, com cópia ao Agente de Medição, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tais pagamentos tiverem sido realizados, ficando a liberação de recursos do mês imediatamente subsequente condicionada à efetiva comprovação do Adiantamento anterior.

9.2.16. Adicionalmente, sem prejuízo da responsabilidade das Devedoras pela complementação dos respectivos Fundos de Obras prevista acima, exceto durante o período em que existirem recursos nas Contas Vinculadas, na hipótese de insuficiência do valor depositado nos Fundos de Obras para a conclusão das obras dos respectivos Empreendimentos, parte dos valores depositados no Fundo de Reserva poderá, subsidiariamente, a critério da Credora, conforme deliberação dos titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial, ser transferida para os Fundos de Obras, com o objetivo de ser empregada na finalização das obras dos Empreendimentos.

10. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Regime Fiduciário. Nos termos dos artigos 25 a 32 da Lei 14.430, a Emissora institui o Regime Fiduciário para constituição do Patrimônio Separado sobre:

- (i) os Créditos Imobiliários Totais;
- (ii) as CCI;
- (iii) as Garantias;
- (iv) as Aplicações Financeiras Permitidas;

- (v) os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora;
- (vi) os valores que venham a ser depositados nas Contas Arrecadadoras;
- (vii) os valores que venham a ser depositados na Conta Investimento;
- (viii) os recursos do Fundo de Reserva, enquanto não investidos em Aplicações Financeiras Permitidas;
- (ix) dos valores referentes à integralização dos CRI; e
- (x) os bens e/ou direitos, acessórios ou não, decorrentes dos bens e/ou direitos indicados nos itens acima, conforme aplicável.

10.1.1. A Emissora elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em até 90 (noventa) dias após o término do exercício social.

10.1.2. Os bens e direitos sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído: (i) são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430; e (ii) responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo de Securitização, estando isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI, não sendo passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

10.1.3. O Patrimônio Separado deverá ser isento de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderá, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos respectivos CRI.

10.1.4. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares de CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da Emissão contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos Créditos Imobiliários NC e Créditos Imobiliários CVC Elegíveis.

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

10.1.6. A Assembleia Especial deverá ser convocada na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias de antecedência para a segunda convocação, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (b) em segunda convocação, independentemente do número de Titulares de CRI presentes na Assembleia Especial, conforme os artigos 30 e seguintes da Lei 14.430. Na Assembleia Especial, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação.

10.1.7. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Especial seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

10.1.8. 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.

10.1.9. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nas Cláusulas acima, tais despesas serão suportadas pelo Fundo de Reserva integrante do Patrimônio Separado ou pela Devedora e, na falta de recursos do Fundo de Reserva e caso as Devedoras não arquem, observada as Proporções, com o pagamento de tais despesas, estas serão consideradas despesas da Emissão e serão arcadas pelos Titulares dos CRI de forma que deverá ser realizada Assembleia Especial para deliberação de realização de aporte (“Obrigações de Aporte”), por parte dos Titulares dos CRI, junto ao Patrimônio Separado, ressalvado o direito de posterior ressarcimento pelas Devedoras.

10.2. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as Obrigações de Aporte e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado (incluindo o Fundo de Reserva) para fazer frente às obrigações, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário (este último caso tenha assumido a administração do Patrimônio Separado) estarão autorizados a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com estas despesas.

10.3. Administração do Patrimônio Separado. 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 o registro contábil independente do restante de seu patrimônio; e (iv) elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, cujo exercício será considerado encerrado em 30 de junho de cada ano.

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

10.3.2. Em contrapartida ao desempenho das atividades ora previstas, sem prejuízo das demais atividades a serem desempenhadas pela Emissora previstas neste Termo de Securitização, a Emissora fará jus ao recebimento de uma taxa de emissão dos CRI e a uma taxa de administração (“Taxa de Emissão” e “Taxa de Administração”, respectivamente).

10.3.3. A Taxa de Emissão será custeada pela Emissora, a partir de recursos do Patrimônio Separado, respeitadas as condições de preço e prazo aqui estabelecidas e será paga parcela única no valor de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais), devida até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à primeira Data de Integralização.

10.3.4. A Taxa de Administração será custeada pela Emissora, a partir de recursos do Patrimônio Separado, respeitadas as condições de preço e prazo aqui estabelecidas e será paga mensalmente no valor de R\$ 3.700,00 (três mil e setecentos reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à primeira Data de Integralização e as demais na mesma data dos meses subsequentes, a ser atualizada anualmente a partir da Data de Emissão dos CRI 1ª Série, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo.

10.3.5. A Emissora deverá tomar todas as providências judiciais ou administrativas necessárias de forma a manter o Patrimônio Separado isento de quaisquer dívidas tributárias, trabalhistas ou previdenciárias diretamente relacionadas a Emissora, obrigando-se inclusive a: (i) solicitar a exclusão judicial ou administrativa, conforme seja o caso, do Patrimônio Separado como responsável pelo pagamento de tais contingências; e/ou (ii) ressarcir o Patrimônio Separado de todo e qualquer valor que venha a ser subtraído do Patrimônio Separado por força de tais contingências, mantendo, assim, o fluxo do CRI inalterado.

10.3.6. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Oferta dos CRI,

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 Taxa de Administração, e um evento de resgate estiver em curso, os titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, serem reembolsados pelas Devedoras, observada as Proporções, após a realização do Patrimônio Separado, podendo a Emissora, inclusive, utilizar os recursos levantados na excussão e/ou execução de garantias eventualmente constituídas para pagamento destas despesas prioritariamente ao pagamento da Amortização e Remuneração dos CRI.

10.3.7. A Taxa de Emissão e a Taxa de Administração serão acrescidas dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

10.3.8. As Devedoras, observada as Proporções, ou em caso de não pagamento, o Patrimônio Separado (neste último caso, sem prejuízo da obrigação de reembolso da Devedora, conforme previsto neste Termo), especialmente, ressarcirão a Emissora de todas as despesas incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como, (i) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartórios, custas processuais, periciais e similares; (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (iii) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, conferências telefônicas; (iv) publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de Assembleia Especial, todas estas voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI; e (v) consultas à Centralização de Serviços dos Bancos S.A. - SERASA e/ou ao Serviço Central de Proteção ao Crédito - SPC e/ou qualquer outra medida de acompanhamento e monitoramento do risco de crédito das Devedoras e dos Garantidores. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado em até 2 (dois) Dias Úteis após o recebimento de comunicação nesse sentido, acompanhada dos respectivos comprovantes de quitação da despesa em questão. Em caso de inadimplência das Devedoras para arcarem com essas despesas, estas serão arcadas pelo Patrimônio Separado e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, os Titulares de CRI serão responsáveis por tais despesas, sendo certo que tanto o Patrimônio Separado como os Titulares de CRI terão direito de regresso em face das Devedoras.

10.3.9. Adicionalmente, nos casos de inadimplemento no pagamento de qualquer das Obrigações Garantidas, pecuniária ou não, de Reestruturação, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Especiais presenciais ou virtuais, participação de reuniões internas ou externas ao escritório da Securitizadora, formais ou virtuais com as Devedoras e/ou qualquer dos Garantidores e/ou com o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI e/ou qualquer das demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, bem como os trabalhos relacionados à convocação, instalação e realização de Assembleias Especiais, após a emissão dos CRI, por demanda das Devedoras, será devido à Emissora remuneração adicional por hora homem de trabalho, equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais) por hora de trabalho, dedicado às atividades relacionadas à Reestruturação (“Fee de Reestruturação”), que a elaboração e/ou revisão de Documentos da Operação relacionados à Reestruturação solicitada, atualizado anualmente a partir da data de emissão do CRI, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo. Entende-se por reestruturação alterações nas condições do CRI relacionadas: (i) às garantias; (ii) às características dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e/ou índice de atualização monetária, Data de Vencimento, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; (iii) mudança em cláusulas de eventos de vencimento ou resgate antecipado dos CRI, nos termos deste Termo; e/ou (iv) quaisquer outras alterações relativas ao CRI e aos documentos da oferta que sejam necessárias e não estejam previstas nos documentos iniciais da Operação, também serão consideradas reestruturação (“Reestruturação”). O Fee de Reestruturação não inclui as despesas eventualmente incorridas pela Securitizadora para efetivação da solicitação, cujo pagamento deverá ocorrer em até 5 (cinco) dias úteis contados da apresentação da nota

fiscal por parte da Emissora. (ii) R\$ 500,00 (quinhentos reais) mensais no caso de novas ações judiciais envolvendo a Devedora, e que também envolvam a Securitizadora no polo passivo, para cada nova ação, até a efetiva extinção da ação; (iii) R\$1.250,00 (mil duzentos e cinquenta reais) para cada verificação de covenants; e (iv) em caso de desmontagem/cancelamento da operação será devido a remuneração única de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) à título de “abort fee”, pelas Emitentes, conforme as Proporções. Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão e reajustados pelo IPCA/IBGE. As parcelas eventuais ou extraordinárias, poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico

10.3.10. O pagamento da remuneração prevista nesta Cláusula ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Emissora, incluindo honorários dos assessores legais contratados para elaboração e/ou revisão dos documentos.

11. UTILIZAÇÃO DE RECURSOS E RAZÕES DE GARANTIAS

11.1. Utilização de Recursos. A Securitizadora deverá utilizar a totalidade dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários Totais depositados na Conta Centralizadora, inclusive na ocorrência de Recompra Compulsória, Recompra Facultativa, Eventos de Vencimento Antecipado, pagamentos antecipados ou de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários Totais (e execução das Garantias), de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos, nos termos deste instrumento e do Termo de Securitização.

11.1.1. Os CRI serão amortizados extraordinariamente (ou, conforme o caso, resgatados antecipadamente) nas hipóteses de Antecipações, cujos recursos serão recebidos pela Securitizadora na Conta Centralizadora, para que, então, a Securitizadora adote as providências conforme dispostas neste Termo de Securitização, sendo certo que, na hipótese de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários CVC pelos Adquirentes, as Devedoras estarão obrigadas, observada as Proporções, a complementar eventual diferença a menor que impacte as obrigações devidas aos titulares dos CRI, incluindo em razão do abatimento de encargos financeiros concedido aos Adquirentes.

11.2. Razões de Garantias. Conforme previsto nas Notas Comerciais e no Contrato de Cessão CVC e Cessão Fiduciária, as Razões de Garantia deverão ser observadas em cada Data de Apuração e até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

11.3. Razão de Garantia de Fluxo Mensal 1. A Emitente 1 deverá assegurar que a somatória dos valores creditados ao longo do mês imediatamente anterior ao da Data de Apuração, na Conta Arrecadadora 1, após dedução das Antecipações, corresponda a, no mínimo, 130% (cento e trinta por cento) do valor correspondente à PMT devida no mês da respectiva Data de Apuração sob a responsabilidade da Emitente 1, segundo a Proporção Fluxo Mensal (“Razão de Garantia de Fluxo Mensal 1”).

11.4. Razão de Garantia de Fluxo Mensal 2. A Emitente 2 deverá assegurar que a somatória dos valores creditados ao longo do mês imediatamente anterior ao da Data de Apuração, na Conta Arrecadadora 2, após dedução das Antecipações, corresponda a, no mínimo, 130% (cento e trinta por cento) do valor correspondente à PMT devida no mês da respectiva Data de Apuração sob a responsabilidade da Emitente 2, segundo a Proporção Fluxo Mensal (“Razão de Garantia de Fluxo Mensal 2” e, quando em conjunto com a Razão de Fluxo Mensal 1, “Razão de Garantia de Fluxo Mensal”).

11.4.1. A seguinte fórmula será utilizada para verificação do cumprimento da Razão de Garantia do Fluxo Mensal:

$$RGFM = \frac{DC_{m-1}}{PFM * (PMT_m)}$$

Onde:

“RGFM” = Razão de Garantia do Fluxo Mensal;

“DC_{m-1}” = Conforme o caso: (i) a somatória dos valores creditados ao longo do mês imediatamente anterior ao da Data de Apuração, na Conta Arrecadadora 1, a título de pagamento dos respectivos Créditos Imobiliários CVC cedidos pela Emitente 1, após dedução das Antecipações; ou (ii) somatória dos valores creditados ao longo do mês imediatamente anterior ao da Data de Apuração, na Conta Arrecadadora 2, a título de pagamento dos respectivos Créditos Imobiliários CVC cedidos pela Emitente 2, após dedução das Antecipações;

“PFM” = Proporção Fluxo Mensal apurada na Data de Apuração, referente ao respectivo Mês de Competência, a ser aplicada para apurar a parcela da soma entre PMTm sob a responsabilidade de cada uma das Cedentes. A título de exemplo, em um determinado mês, caso, ao apurar a Proporção Fluxo Mensal, a Securitizadora constate que, dos Créditos Imobiliários CVC devidos, 60% (sessenta inteiros por cento) corresponde aos Créditos Imobiliários CVC devidos pela Emitente 1, a Emitente 1 será responsável pelo pagamento de 60% (sessenta inteiros por cento) da soma entre PMTm. Portanto, o cálculo da RGFM aplicável à Emitente 1 deverá considerar como denominador “60%(PMTm)”.*

“PMTm” = parcela de pagamento de amortização programada e remuneração dos CRI na Data de Pagamento do mês da Data de Apuração;

11.5. Razão de Garantia do Saldo Devedor 1. A Emitente 1 deverá assegurar que o valor presente do saldo devedor da totalidade dos Créditos Imobiliários Totais cedidos pela Emitente 1, consideradas todas as parcelas, até o prazo de amortização dos CRI, considerando o desconto pela Taxa de Remuneração dos CRI, seja correspondente a, no mínimo, 130% (cento e trinta por cento) do valor correspondente à fração do saldo devedor dos CRI subscritos e integralizados, sob a responsabilidade da Emitente 1, segundo a Proporção Saldo Devedor (“Razão de Garantia do Saldo Devedor 1”).

11.6. Razão de Garantia do Saldo Devedor 2. A Emitente 2 deverá assegurar que o valor presente do saldo devedor da totalidade dos Créditos Imobiliários Totais cedidos pela Emitente 2, consideradas todas as parcelas, até o prazo de amortização dos CRI, considerando o desconto pela Taxa de Remuneração dos CRI, seja correspondente a, no mínimo, 130% (cento e trinta por cento) do valor correspondente à fração do saldo devedor dos CRI subscritos e integralizados, sob a responsabilidade da Emitente 2, segundo a Proporção Saldo Devedor (“Razão de Garantia do Saldo Devedor 2”) e, quando em conjunto com a Razão de Garantia do Saldo Devedor 1, “Razão de Garantia do Saldo Devedor”)

11.6.1. A seguinte fórmula será utilizada para a verificação do cumprimento da Razão de Garantia de Saldo Devedor:

$$RSD = \frac{(VP \text{ Créditos Imobiliários Totais})}{PSD * (SD_{CRI})}$$

Onde:

“RSD” = Razão de Garantia do Saldo Devedor;

“VP Créditos Imobiliários Totais” = Conforme o caso: (i) o valor presente dos Créditos Imobiliários Totais devidos pela Emitente 1, descontados pela média ponderada da Taxa de Remuneração dos CRI, consideradas todas as parcelas até a data de vencimento dos CRI; ou (ii) o valor presente dos Créditos Imobiliários Totais devidos pela Emitente 2, descontados pela média ponderada da Taxa de Remuneração dos CRI, consideradas todas as parcelas até a data de vencimento dos CRI;

“PSD” = *Proporção Saldo Devedor apurada na respectiva Data de Apuração;*

“SD_{CRI}” = *Saldo devedor dos CRI integralizados até o momento, conforme definido no Termo de Securitização;*

11.7. Verificação e Monitoramento das Razões de Garantia. A verificação do cumprimento das Razões de Garantia será realizada pela Securitizadora nas respectivas Datas de Apuração e de acordo com o disposto acima, desde que tenha recebido o respectivo Relatório de Monitoramento, sem prejuízo de eventuais verificações esporádicas que a Securitizadora deseje realizar, ainda que em datas diferentes da Data de Apuração.

11.7.1. Para fins de verificação das Razões de Garantia, pela Securitizadora, bem como do controle e monitoramento dos Créditos Imobiliários CVC pelo Agente de Monitoramento, e pela Securitizadora (esta última exclusivamente com base no Relatório de Monitoramento), as Cedentes se obrigam a prestar todas as informações necessárias para que o Agente de Monitoramento, em conjunto com a Securitizadora, possa validar e apurar a soma do saldo devedor atualizado dos Créditos Imobiliários CVC e acompanhar o seu recebimento nas Contas Arrecadoras.

11.8. Cálculo do Razões de Garantia. O cálculo das Razões de Garantia será realizado pelo Agente de Monitoramento e indicado no Relatório de Monitoramento a ser disponibilizado até o dia 10 (dez) de cada mês, a contar da primeira integralização dos CRI

11.9. Descumprimento das Razões de Garantia. Se, a qualquer tempo, for constatado o descumprimento de qualquer das Razões de Garantia, a Securitizadora deverá notificar as Cedentes, com cópia ao Agente Fiduciário, para informá-los a respeito do referido descumprimento, bem como poderá, observado o item (ix) da Ordem de Prioridade de Pagamento:

11.9.1. Na hipótese de descumprimento da Razão de Garantia do Fluxo Mensal 1:

(i) a Securitizadora deverá utilizar, na Data de Pagamento subsequente, por conta e ordem da Cedente 1, os recursos disponíveis na Conta Arrecadora 1 e/ou na Conta Centralizadora, observada as Proporções, nos termos do item (ix) na Ordem de Prioridade de Pagamentos para amortização extraordinária dos CRI, consequente Amortização das Notas Comerciais, no montante necessário para recomposição da Razão de Garantia do Fluxo Mensal 1, conforme aplicável. Após o reenquadramento e se ainda houver eventuais excedentes, estes serão devolvidos à Cedente 1, mediante depósito na Conta das Cedentes, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos e as Proporções; ou,

(ii) caso os recursos disponíveis na Conta Arrecadora 1 e/ou na Conta Centralizadora, observada as Proporções (e que não integrem o Fundo de Reserva e o Fundo de Obra), conforme Ordem de Prioridade de Pagamentos, não sejam suficientes para a realização da amortização extraordinária compulsória no montante necessário descrito no item acima, a Securitizadora deverá notificar as Cedentes, em até 1 (um) Dia Útil da Data de Apuração em questão, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, para que, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de tal notificação, aporem recursos na Conta Arrecadora 1 em valor suficiente para a realização dos pagamentos dos itens da Ordem de Prioridade de Pagamentos, observada as Proporções, bem como para a realização da amortização extraordinária compulsória no montante descrito no item acima, conforme a ser descrito na referida notificação.

11.9.2. Na hipótese de descumprimento da Razão de Garantia do Fluxo Mensal 2:

(i) a Securitizadora deverá utilizar, na Data de Pagamento subsequente, por conta e ordem da Cedente 2, os recursos disponíveis na Conta Arrecadora 2 e/ou na Conta Centralizadora, observada as Proporções, nos termos do item (ix) na Ordem de Prioridade de Pagamentos para amortização extraordinária dos CRI, e consequente Amortização das Notas Comerciais, no montante necessário para recomposição da Razão de Garantia do Fluxo Mensal 2, conforme aplicável. Após o reenquadramento e se ainda houver eventuais excedentes, estes serão devolvidos à Cedente 2, mediante depósito na Conta das Cedentes, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos e as Proporções; e/ou

(ii) caso os recursos disponíveis na Conta Arrecadadora 2 e/ou na Conta Centralizadora, observada as Proporções (e que não integrem o Fundo de Reserva e o Fundo de Obra), conforme Ordem de Prioridade de Pagamentos, não sejam suficientes para a realização da amortização extraordinária compulsória no montante necessário descrito no item acima, a Securitizadora deverá notificar as Cedentes, em até 1 (um) Dia Útil da Data de Apuração em questão, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, para que, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de tal notificação, aporem recursos na Conta Arrecadadora 2 em valor suficiente para a realização dos pagamentos dos itens da Ordem de Prioridade de Pagamentos, observada as Proporções, bem como para a realização da amortização extraordinária compulsória no montante descrito no item acima, conforme a ser descrito na referida notificação.

11.9.3. Na hipótese de descumprimento da Razão de Garantia do Saldo Devedor:

(i) na hipótese de descumprimento da Razão de Garantia do Saldo Devedor, utilizar quaisquer recursos disponíveis nas Contas Arrecadadoras e/ou na Conta Centralizadora ou devido às Cedentes, nos termos do item (ix) na Ordem de Prioridade de Pagamentos para, em nome destas, amortizar extraordinariamente os CRI, até que a referida razão seja reenquadrada. Após o reenquadramento e se ainda houver eventuais excedentes, estes serão devolvidos às Cedentes, mediante depósito nas Contas das Cedentes, observadas a Ordem de Prioridade de Pagamentos e as Proporções; e/ou

(ii) caso os recursos disponíveis nas Contas Arrecadadoras e/ou na Conta Centralizadora (e que não integrem o Fundo de Reserva e o Fundo de Obra) não sejam suficientes para a realização do disposto acima, a Securitizadora deverá notificar as Cedentes, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, para que, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de tal notificação, as Cedentes aporem recursos na Conta Centralizadora, nos termos deste instrumento, em valor suficiente para o reenquadramento da Razão de Garantia descumprida.

11.9.4. Sem prejuízo da possibilidade de vencimento antecipado das Notas Comerciais, caso o reenquadramento das Razões de Garantia não ocorra nos termos da Cláusula 11.9 acima, as Cedentes, após notificação da Securitizadora nesse sentido, se obrigam a comercializar os Lotes pelo Valor Mínimo de Venda, sendo certo que tal obrigação terá validade a partir da notificação aqui mencionada até o reenquadramento das Razões de Garantia ou integral quitação das Obrigações Garantidas, o que ocorrer primeiro

12. **OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES**

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

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, da 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) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas no presente Termo de Securitização não infringem ou contrariam: (a) qualquer contrato ou documento no qual a Emissora seja parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora; ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (c) qualquer

ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral em face da Emissora e que afete a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades;

- (v) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, adicional ou já concedidos, é exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos do presente Termo de Securitização ou para realização da Emissão;
- (vi) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário ou a Emissora de exercer plenamente suas funções;
- (vii) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (viii) cumpre as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios em todos os seus aspectos relevantes;
- (ix) cumpre a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista e previdenciária, zelando sempre para que (a) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) os trabalhadores da Emissora estejam sempre devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; e (d) cumpra a legislação aplicável à saúde e segurança públicas;
- (x) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei;
- (xi) os documentos e informações fornecidos no âmbito da Emissão são corretos, verdadeiros, completos e precisos e estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre a Emissora, tendo sido disponibilizadas informações sobre as transações relevantes da Emissora, bem como sobre os direitos e obrigações materialmente relevantes delas decorrentes;
- (xii) verificou, no limite das informações prestadas pela Devedora, a existência do lastro dos CRI, nos exatos valores e nas condições descritas nos Contrato de Cessão vinculados à presente Emissão;
- (xiii) é e será a única e legítima titular do lastro dos CRI;
- (xiv) no seu melhor conhecimento, o lastro dos CRI encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer Ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;
- (xv) não omitiu nem omitirá nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;
- (xvi) não pratica crime contra o Sistema Financeiro Nacional, nos termos da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998;
- (xvii) cumpre, bem como faz com que suas Controladas cumpram, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Legislação Anticorrupção e Antilavagem, na medida em que (a) mantém condutas internas que assegurem

integral cumprimento de tais normas; (b) dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Emissora, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste Termo de Securitização; e (c) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;

- (xviii) não tem conhecimento de existência de 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;
- (xix) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil;
- (xx) assegurará a existência e a validade das garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (xxi) assegura a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a oferta;
- (xxii) assegurará a existência e a integridade dos direitos creditórios imobiliários representados pelas CCI que lastreiem a Emissão, ainda que sob a custódia por terceiro contratado para esta finalidade;
- (xxiii) assegurará que os Créditos Imobiliários Totais representados pelas CCI sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação;
- (xxiv) assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários Totais representados pelas CCI que lastreiem a Emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3; e
- (xxv) A Emissora declara que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização.

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

- (i) utilizar os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários Totais, se for o caso, para o pagamento dos custos de administração e obrigações, inclusive as fiscais do Patrimônio Separado e dos valores devidos aos titulares de CRI;
- (ii) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (iii) informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (iv) obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, nos termos do Suplemento E da Resolução CVM 60, em até 30 (trinta) dias contados do encerramento do mês a que se refira, devendo (a) ser disponibilizado na CVM, por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede

mundial de computadores, conforme artigo 47 da Resolução CVM 60; e (b) ser encaminhado ao Agente Fiduciário.

- (v) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
- (a) divulgar, no prazo de até 120 (cento e vinte) dias corridos contados do término de cada exercício social ou na data de sua divulgação, as Demonstrações Financeiras, acompanhadas de notas explicativas e do relatório consolidados e auditados por Auditor Independente, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados do Patrimônio Separado, exceto caso a Emissora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período;
 - (b) Com relação aos Garantidores, anualmente, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, cópias das Demonstrações Financeiras anuais;
 - (c) Com relação aos Garantidores que sejam pessoas físicas: anualmente, em até em até 05 (cinco) Dias Úteis após o término do prazo legal para entrega, conforme estabelecido pela Receita Federal do Brasil, deverá enviar a cópia das declarações de imposto de renda referentes ao ano encerrado;
 - (d) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, ou em prazo inferior, se assim determinado por autoridade competente, contados de solicitação recebida do Agente Fiduciário, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora e desde que por ela entregue, nos termos da legislação vigente;
 - (e) dentro de 10 (dez) Dias Úteis ou em prazo inferior se assim determinado por autoridade competente, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
 - (f) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes, nos termos da Resolução CVM 44, e atas de assembleias especiais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI;
 - (g) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa, relacionada a ou que possa de qualquer forma impactar os CRI, recebida pela Emissora em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas autoridades competentes;
 - (h) informar e enviar o organograma e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Artigo 15 da Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário e que não possam ser por ele obtidos de forma independente, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores;
- (vi) fornecer aos Titulares dos CRI, sempre que solicitado, os seguintes documentos e informações:

- (a) o relatório mensal elaborado pelo Agente de Monitoramento, nos termos do Contrato de Monitoramento, em até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento da solicitação enviada pelos Titulares dos CRI à Securitizadora;
 - (b) As demonstrações financeiras e/ou as declarações de imposto de renda, conforme aplicável, da Devedora e dos Garantidores, se existentes, em até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento da solicitação enviada pelos Titulares dos CRI à Securitizadora;
 - (c) Qualquer solicitação ou notificação enviada pela Devedora e/ou pelos Garantidores relacionada a qualquer Hipótese de Recompra Compulsória e/ou Evento de Vencimento Antecipado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação enviada pelos Titulares dos CRI à Securitizadora;
 - (d) Os relatórios de medição de obra mensais já emitidos em até 2 (dois) Dias Úteis contados da solicitação enviada pelos Titulares dos CRI nesse sentido; e
 - (e) Qualquer informação relacionada aos créditos, ao lastro, às Garantias dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da solicitação enviada pelos Titulares dos CRI nesse sentido, sendo certo, no entanto, que a Securitizadora somente será obrigada a disponibilizar informações que estiverem em seu poder;
- (vii) preparar suas demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações;
 - (viii) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria independente, registrada na CVM;
 - (ix) observar as disposições da Resolução CVM 44, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
 - (x) divulgar a ocorrência de fato relevante, conforme definido na Resolução CVM 44;
 - (xi) fornecer as informações solicitadas pela CVM;
 - (xii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo Agente Fiduciário na mesma data do seu recebimento;
 - (xiii) informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Devedora e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
 - (xiv) efetuar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, com recursos do Patrimônio Separado, o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI ou para a realização de seus créditos. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive, as despesas relacionadas com:
 - (a) publicação ou divulgação, conforme o caso, de relatórios, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei, envio de comunicações e notificações;
 - (b) extração de certidões, despesas cartorárias e envio de tais documentos, fotocópias, digitalizações;

- (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, assessoria legal, honorários advocatícios;
- (xv) manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora perante a CVM;
- (xvi) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de Banco Liquidante;
- (xvii) não realizar negócios e/ou operações: (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (xviii) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (xix) comunicar, em 2 (dois) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável de qualquer pessoa ativa e proba, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (xx) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xxi) manter em estrita ordem a sua contabilidade, através da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias securitizadoras, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;
- (xxii) manter:
 - (a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
 - (b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem; e
 - (c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal;
- (xxiii) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos titulares de CRI;

- (xxiv) fornecer aos titulares dos CRI e/ou ao Agente Fiduciário, conforme aplicável, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, ou em prazo inferior, se assim determinado por autoridade competente, informações relativas aos Créditos Imobiliários Totais;
- (xxv) calcular diariamente o valor unitário dos CRI;
- (xxvi) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;
- (xxvii) observar a legislação ambiental e trabalhista vigentes, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive, mas não limitado, ao que se refere à inexistência de trabalho análogo ao escravo e infantil, conforme verificado (a) por decisão administrativa não passível de recurso ou existência de sentença transitada em julgado contra a Emissora em razão de tal inobservância ou incentivo; ou (b) pela inclusão da Emissora em qualquer espécie de lista oficial emitida por órgão governamental brasileiro de sociedades que descumpram regras de caráter socioambiental;
- (xxviii) assegurar que os recursos líquidos obtidos com a Emissão não sejam empregados em (a) qualquer oferta, promessa ou entrega de pagamento ou outra espécie de vantagem indevida a funcionário, empregado ou agente público, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos, em âmbito nacional ou internacional, ou a terceiros pessoas relacionadas; (b) pagamentos que possam ser considerados como propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência ou atos de corrupção em geral em relação a autoridades públicas nacionais e estrangeiras; e (c) qualquer outro ato que possa ser considerado lesivo à administração pública nos termos da Legislação Anticorrupção e Antilavagem; e
- (xxix) observar, cumprir e/ou fazer cumprir, por si, por suas coligadas e seus representantes toda e qualquer Legislação Anticorrupção e Antilavagem, bem como abster-se de praticar quaisquer Condutas Indevidas, devendo (a) manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento da Legislação Anticorrupção e Antilavagem; (b) dar conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais e/ou os demais prestadores de serviços, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Emissão; (c) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira; (d) adotar programa de integridade, nos termos do Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015; e (e) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicar em até 2 (dois) Dias Úteis ao Agente Fiduciário, que poderá tomar todas as providências, conforme previsto neste Termo de Securitização.

12.3. A Emissora se obriga a comunicar o Agente Fiduciário e os investidores caso qualquer das declarações se tornem inverídicas, imprecisas ou incorretas, em até 2 (dois) Dias Úteis contados de sua ciência acerca de tais hipóteses.

13. AGENTE FIDUCIÁRIO

13.1. A Emissora nomeia e constitui o Agente Fiduciário, que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da Lei 14.430 e do presente Termo de Securitização, representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

13.2. 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;
- (ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;

- (iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) não tem qualquer impedimento legal, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei 6.404 e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM 17;
- (vi) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17 e disposta na declaração constante do Anexo VI deste Termo de Securitização;
- (vii) assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os titulares de CRI em relação a outros titulares de valores mobiliários de emissão da Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- (viii) o Agente Fiduciário presta serviços de agente fiduciário nas emissões de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora listadas no Anexo V a este Termo de Securitização;
- (ix) verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade das garantias eventualmente não constituídas nesta data, tão logo os Contratos de Garantias e os atos societários de aprovação de garantias sejam registrados nos cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais competentes nos prazos previstos nos Documentos da Operação. Adicionalmente, (i) desde que observado periodicamente as Razões de Garantias, a Cessão Fiduciária poderá ser suficiente, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros;
- (x) observa e observará, no exercício de sua função e na qualidade de agente fiduciário, todos os deveres previstos no artigo 11 da Resolução CVM 17; e
- (xi) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções.

13.3. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até (i) a Data de Vencimento; ou (ii) enquanto a Emissora não quitar suas obrigações perante os Titulares de CRI; ou (iii) sua efetiva substituição pela Assembleia Especial, conforme aplicável.

13.4. Constituem deveres do Agente Fiduciário, dentre aqueles estabelecidos na Resolução CVM 17:

- (i) exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- (ii) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (iii) verificar a regularidade da constituição das Garantias da Operação, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (iv) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

- (v) intimar, conforme o caso, e quando tiver ciência, pelos documentos encaminhados pela Emissora, a Devedora a reforçar a respectiva Garantia, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (vi) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, com base nas informações cedidas pela B3;
- (vii) exercer, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a administração do Patrimônio Separado;
- (viii) promover, na forma prevista neste instrumento, a liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, conforme aprovado em Assembleia Especial;
- (ix) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação de assembleia para deliberar sobre sua substituição;
- (x) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (xi) acompanhar a observância e periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Titulares de CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Resolução CVM 17, sobre omissões ou inconsistências constantes de tais informações;
- (xii) convocar, quando necessário, Assembleia Especial, observados os procedimentos descritos no presente Termo de Securitização;
- (xiii) comparecer à Assembleia Especial a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xiv) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas que preveem obrigações de fazer ou de não fazer;
- (xv) comunicar os Titulares de CRI, no prazo máximo 7 (sete) Dias Úteis contados a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas à eventuais garantias e as cláusulas contratuais destinadas a proteger os interesses dos titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto;
- (xvi) elaborar e disponibilizar aos titulares de CRI, em até 4 (quatro) meses contados do encerramento do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante tal exercício em relação aos CRI, nos termos do artigo 15 da Resolução CVM 17;
- (xvii) acompanhar a prestação de informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório de que trata o item acima, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (xviii) opinar sobre a suficiência das informações constantes de eventuais propostas de modificação das condições dos CRI;
- (xix) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (xx) adotar todas as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos Créditos Imobiliários Totais, bem como a realização dos créditos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;

- (xxi) verificar a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários Totais e suas Garantias, tendo em vista que na data da assinatura do Termo de Securitização os Contratos de Garantias e os atos societários de aprovação de garantias não estão registrados nos cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais competentes;
- (xxii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, através dos documentos encaminhados por ela, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (xxiii) disponibilizar aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado o cálculo do Valor Nominal Unitário dos CRI, através de seu website;
- (xxiv) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial, conforme prevista no Termo de Securitização;
- (xxv) comparecer à Assembleia Especial a fim de prestar informações que lhes forem solicitadas;
- (xxvi) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xxvii) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus respectivos aditamentos sejam registrados junto aos órgãos competentes, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (xxviii) manter atualizada a relação de Titulares de CRI e seu endereço, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;
- (xxix) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o respectivo exercício relativos à presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo o previsto no artigo 15 e incisos da Resolução CVM 17;
- (xxx) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protestos, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, da localidade onde se situe o bem dado em garantia, caso aplicável, ou a sede ou domicílio da Emissora e/ou da Devedora, conforme o caso; e
- (xxxi) fornecer, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, à companhia Securitizadora, no prazo de 03 (três) Dias Úteis contado da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei 14.430.

13.5. Remuneração do Agente Fiduciário. Serão devidos ao Agente Fiduciário, com recursos do Patrimônio Separado e às expensas da Devedora, honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a: (i) uma parcela de implantação no valor de R\$ 19.000,00 (dezenove mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração do presente Termo de Securitização; e (ii) parcelas anuais no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (i) acima será devida a título de “*abort fee*” até o 5º (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI.

13.5.1. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial, da remuneração do Agente Fiduciário.

13.5.2. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação dada aos recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à comprovação e verificação da destinação dos recursos até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

13.5.3. Em atendimento ao Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar, reavaliar, ou, ainda, revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão.

13.5.4. Em caso de inadimplemento dos CRI, de reestruturação das condições da operação, aditamento aos documentos da operação, ou de necessidade de realização de Assembleia Geral de Titulares de CRI, que implique a necessidade de (i) comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, (ii) execução das garantias, (iii) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares de CRA ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias, (iv) análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação ou instrumentos legais relacionados à emissão, e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a atividades relacionadas à Emissão observados os seguintes critérios: (a) R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora-homem do Analista de nível I; (b) R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por hora-homem do Analista de nível II; e (c) R\$ 1.000,00 (mil reais) por hora-homem do Analista de nível III.

13.5.5. A remuneração prevista acima deverá ser paga no prazo de 10 (dez) dias após o envio do respectivo “Relatório de Horas”, incluindo a descrição e funcionário que empenhara a função, sendo uma faculdade do Agente Fiduciário a escolha de nível do analista acima.

13.5.6. Para fins de conceito de Assembleia Geral de Titulares de CRI, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a (a) análise de edital; (b) participação em *calls* ou reuniões; (c) conferência de quórum de forma prévia a assembleia; (d) conferência de procuração de forma prévia a assembleia e (d) aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, “relatório de horas” é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo.

13.5.7. Entende-se por reestruturação das condições da operação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompras compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado, resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRA não são considerados eventos de reestruturação das condições da operação.

13.5.8. As remunerações citadas acima serão reajustadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão.

13.5.9. As remunerações citadas nos itens acima serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido) e o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

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

13.5.11. As parcelas citadas no item acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ nº 17.595.680/0001-36.

13.6. Despesas. A Emissora e/ou a Emissora antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora e ou pela Devedora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Devedora. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização; (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica de documentação ou informação prestada para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora e ou Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; e (x) custos e despesas relacionadas à B3.

13.6.1. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário, este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e/ou à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

13.6.2. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas Cláusulas acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

13.6.3. O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Emissora no pagamento das despesas acima, e por não existirem recursos no Patrimônio Separado para fazer frente ao pagamento, por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos investidores adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos investidores, e adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, (i) incluem, mas não se limitam, os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função

que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; e (ii) excluem os investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso, pelo Agente Fiduciário, aos investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles investidores que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação.

13.6.4. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora ou pelos investidores, conforme o caso.

13.7. Substituição do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário poderá ser substituído e continuará exercendo suas funções até que um novo agente fiduciário assuma, nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, uma Assembleia Especial, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

13.8. Destituição do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (ii) por deliberação em Assembleia Especial, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto da maioria dos CRI em circulação; ou
- (iii) por deliberação em Assembleia Especial, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos neste termo de securitização e na regulamentação aplicável.

13.8.1. A Assembleia Especial destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

13.8.2. Se a convocação da Assembleia Especial não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 13.7 acima, cabe à Securitizadora a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

13.9. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 13.7 e da Cláusula 13.8 acima assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

13.10. Substituição Permanente: A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e demais Documentos da Operação, conforme aplicável. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao Termo de Securitização.

13.10.1. Juntamente com a comunicação da Cláusula 13.10 acima, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM 17.

13.11. Substituto Provisório: Por meio de voto da maioria dos Titulares dos CRI em Circulação, estes poderão nomear substituto provisório do Agente Fiduciário em caso de vacância temporária.

13.12. Validade das manifestações: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, inclusive a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário nas hipóteses previstas nesse Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial.

13.13. Atuação Vinculada: A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17, e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

13.14. Presunção de Veracidade: Caberá à Devedora e à Emissora, conforme o caso, a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados atestados, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração.

13.15. Renúncia: O Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até a escolha e aprovação do novo agente fiduciário, em caso de renúncia, situação em que se compromete a realizar a devolução de quaisquer valores recebidos referentes ao período após a sua renúncia.

14. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES

14.1. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, observado o disposto nesta Cláusula, sendo que as assembleias poderão ser realizadas parcial ou exclusivamente de forma digital, nos termos da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430.

14.2. Competência da Assembleia Especial: Compete privativamente à Assembleia Especial deliberar sobre:

- (i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;
- (ii) alterações no instrumento de emissão, ressalvado o quanto disposto no item 14.2.2. abaixo;
- (iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado; e
- (iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, incluindo a deliberação sobre: a) a realização de aporte de capital por parte dos investidores; b) a dação em pagamento aos investidores dos valores integrantes do patrimônio separado; c) o leilão dos ativos componentes do patrimônio separado; ou d) a transferência da administração do patrimônio separado para outra companhia securitizadora ou para o agente fiduciário, se for o caso.

14.2.1. As demonstrações financeiras cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de investidores.

14.2.2. O presente Termo poderá ser alterado independentemente de deliberação de Assembleia Especial sempre que tal alteração: a) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, B3, bem como de adequação a normas legais ou regulamentares, e demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de outras entidades autorreguladoras; b) decorrer da substituição de direitos creditórios pela Emissora nas hipóteses previstas neste Termo; c) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos prestadores de serviços; d) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste termo; ou e) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI. As alterações 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.

14.3. Convocação. A Assembleia Especial poderá ser convocada (i) pela Emissora, (ii) pelo Agente Fiduciário, (iii) pela CVM ou (iv) por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

14.4. Forma de Convocação. Observado o disposto na Cláusula 14.3 deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Especial mediante edital publicado no sítio eletrônico da Emissora e por meio do sistema de envio de informações periódicas eventuais da CVM, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos em quaisquer Documentos da Operação, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora.

14.4.1. Para os casos em que a Assembleia Especial for realizada de modo exclusivamente ou parcialmente digital, o edital de convocação previsto na Cláusula 14.3 acima poderá ser publicado de forma resumida, com a indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa estará disponível a todos os Titulares de CRI, nos termos da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430.

14.4.2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 14.4.1 acima, a Emissora deverá disponibilizar todas as informações relativas à convocação da Assembleia Especial, a ser realizada de modo exclusivamente ou parcialmente digital, por meio de sistema eletrônico na página da CVM na rede mundial de computadores.

14.4.3. Os editais de convocação de Assembleias Especiais de Investidores, serão 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://www.leveragesec.com.br/>) 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.

14.4.4. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Especiais de Investidores serão (a) encaminhados pela Emissora 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.

14.4.5. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Especial, não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

14.5. Prazo para Convocação. A Assembleia Especial deverá ser convocada, com a antecedência mínima de 20 (vinte) dias para primeira convocação (observado os demais requisitos para fins da referida convocação previstos na Resolução CVM 60) e de 8 (oito) dias para segunda convocação, observado que, excepcionalmente para fins de convocação de Assembleia Especial para deliberação sobre a aprovação das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado, as primeira e segunda convocações poderão ser realizadas concomitantemente.

14.6. Conteúdo da Convocação: Ressalvada a Assembleia Especial convocada para fins de deliberação das novas normas e regras de administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou administração por nova Securitizadora, na hipótese em que este assuma transitoriamente o Patrimônio Separado nos termos previstos neste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Especial dos CRI mediante edital publicado na forma desta Cláusula 14 deste Termo de Securitização, no prazo previsto na Cláusula 14.5 e conterá: (i) dia, hora e local em que será realizada a assembleia, (ii) as regras e os procedimentos sobre como os investidores podem participar e votar à distância na assembleia, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a assembleia será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital (iii) a ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas; e (iv) indicação da página na rede mundial de computadores em que o investidor pode acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários

para debate e deliberação da assembleia. O conteúdo da convocação pode ser divulgado de forma resumida, com indicação do endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os investidores.

14.7. Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário: Somente após definição da orientação pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Especial, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

14.8. Responsabilidade da Emissora: A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares de CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI ou à Emissora.

14.9. Legislação Aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia Especial, no que couber, o disposto na Lei 14.430, bem como o disposto na Lei 6.404, a respeito das assembleias especiais de acionistas.

14.10. Instalação: A Assembleia Especial instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, maioria simples dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

14.11. Presidência: A presidência da Assembleia caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (i) Ao representante da Securitizadora; (ii) Ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes; (iii) Ao Agente Fiduciário; ou (iv) À pessoa designada pela CVM. Sem prejuízo do disposto acima, o secretário da Assembleia deverá ser o Agente Fiduciário, salvo na hipótese de ele ter sido o responsável pela convocação da Assembleia, sendo neste caso o representante da Emissora a secretariar a Assembleia ou um dos titulares dos CRI, a depender de quem presidir a Assembleia.

14.12. Votos: Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais de Investidores, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.

14.12.1. Os Titulares de CRI poderão exercer o voto em Assembleia Especial por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto a distância, por meio de processo de consulta formal, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial na forma do § 2º do artigo 29 e § 5º do artigo 30 da Resolução CVM 60 e observadas as demais disposições da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81.

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

14.12.3. No caso de utilização de meio eletrônico para realização da Assembleia Especial, 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 de CRI.

14.13. Impedimento de Voto. Não podem votar na Assembleia Especial e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação: (i) a Emissora, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes

relacionadas; (ii) os prestadores de serviços da Emissora, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas.

14.14. Presença da Emissora: Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Especiais, observadas as regras relacionadas ao cômputo dos votos proferidos em assembleias com participação a distância, previstas na Resolução 60 CVM, se aplicável.

14.15. Prestação de Informações: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares de CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Devedora), para participar das Assembleias Especiais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares de CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

14.16. Quóruns: Os quóruns de deliberação das Assembleias Especiais deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes, observadas as regras relacionadas ao cômputo dos votos proferidos em assembleias com participação a distância, previstas na Resolução 60 CVM, se aplicável.

14.17. Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por maioria simples dos CRI presentes nas Assembleias Especiais e, em segunda convocação, por qualquer número.

14.18. Quóruns Qualificados: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as deliberações acerca (i) das propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação: (a) às datas de pagamento da Remuneração dos CRI e às datas de pagamento da amortização; (b) à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, a Remuneração dos CRI, a amortização e o Valor Nominal Unitário dos CRI; e (c) ao prazo de vencimento dos CRI; (ii) dos Eventos de Vencimento Antecipado; (iii) de quaisquer alterações aos Créditos Imobiliários que possa impactar os direitos dos Titulares de CRI; (iv) de alterações às Garantias, que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez, incluindo sem limitação, a substituição das Garantias, exceto no caso da definição da ordem e da forma da excussão das Garantias e nos demais casos expressamente previstos nos Documentos da Operação; (v) de alterações aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias Especiais; (vi) da realização de qualquer amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; (vii) de qualquer alteração às previsões referentes à amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; (viii) de qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento da Devedora (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores); bem como, e (ix) de eventual deliberação acerca da alteração do investimento adotado para os recursos da Conta Centralizadora, deverão ser aprovadas em qualquer convocação, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação.

14.19. Dispensa para Instalação: Independentemente de a convocação ser dispensada, bem como das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Especial à qual comparecerem todos os Titulares de CRI em circulação, nos termos do parágrafo 4º do artigo 124 da Lei 6.404 e do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.

14.19.1. Na ocorrência de qualquer fato que coloque qualquer direito da Securitizadora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado, e/ou de qualquer bem pertencente ao Patrimônio Separado sob risco de perecimento e/ou que agrave qualquer risco vinculado à Operação de Securitização em comparação com as circunstâncias na Data de Emissão, a Securitizadora terá a liberalidade de praticar atos em benefício do Patrimônio Separado e, consequentemente dos Titulares de CRI, sem a prévia aprovação em Assembleia.

14.20. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Especiais serão encaminhadas somente à CVM via Sistema Fundos.Net, ou outro que venha substituir, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, sendo seu teor publicado no website da Emissora.

14.21. Consulta Formal: Os Titulares de CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, escrita (por meio de correspondência com "aviso de recebimento") ou eletrônica (comprovado por meio de sistema de comprovação eletrônica), desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial de

Titulares de CRI previstas neste Termo de Securitização e no edital de convocação e as formalidades previstas na Resolução CVM 81 e nos artigos 26 a 32 da Resolução CVM 60.

14.22. É de responsabilidade de cada Titular de CRI garantir que sua manifestação por meio da consulta formal seja enviada dentro do prazo estipulado e de acordo com as instruções fornecidas no Edital de Convocação. Sendo certo que os investidores terão o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

15. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

15.1. A ocorrência de (i) insolvência da Emissora com relação às obrigações assumidas na presente Emissão; ou (ii) qualquer um dos seguintes eventos ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de sua ciência da ocorrência do evento, uma Assembleia Especial para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado (“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”):

- (i) pedido ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) pedido de falência da Emissora não elidido e/ou contestado, no prazo legal;
- (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado. O prazo ora estipulado será contado da data em que a obrigação era devida;
- (v) desvio de finalidade do Patrimônio Separado apurado em decisão judicial transitada em julgado.

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

15.3. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e assumida a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, este deverá convocar, em até 15 (quinze) dias contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia Especial para deliberação sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado. Tal Assembleia Especial deverá ser convocada mediante uma única vez, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua realização e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação.

15.4. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora nos termos dos itens acima, será válida por maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

15.5. Na Assembleia Especial mencionada na Cláusula acima, os Titulares de CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação 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 deliberado a nomeação de outra instituição administradora, incluindo, mas não se limitando a outra securitizadora, fixando, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração.

15.6. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de

CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação e (ii) caso a Assembleia Especial seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

15.7. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI ou pela instituição administradora cuja contratação seja aprovada pelos Titulares dos CRI, na Assembleia Especial prevista na Cláusula 15.4, acima, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

15.8. Na hipótese dos Titulares de CRI decidirem pela liquidação do Patrimônio Separado, 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; (iii) ratear os recursos obtidos entre os titulares de CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização; e (iv) transferir, em dação em pagamento, os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários na proporção de CRI detidos por cada Titular dos CRI.

15.9. Limitação ao Patrimônio Separado: Observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos prevista neste Termo, a realização dos direitos dos Titulares de CRI estará limitada aos Créditos do Patrimônio Separado, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora no âmbito da emissão dos CRI.

15.10. Os Titulares dos CRI têm ciência de que, no caso de liquidação do Patrimônio Separado e/ou Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, obrigar-se-ão a: (i) se submeter às decisões exaradas em Assembleia Especial; (ii) possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens inerentes ao Patrimônio Separado; e (iii) indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Emissora e o Agente Fiduciário, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme aplicável, direta ou indiretamente, independentes de sua natureza, em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

15.11. Os rendimentos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas serão reconhecidos pela Securitizadora, mediante evidenciação da natureza de tal reconhecimento nas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, conforme previsto no artigo 22 da Resolução CVM 60.

15.12. No caso de liquidação do Patrimônio Separado e/ou Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, os bens e direitos pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/execussão dos direitos e garantias, serão entregues, em favor dos Titulares dos CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada Titular dos CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

16. DESPESAS

16.1. Despesas da Emissão: Conforme previsto neste Termo de Securitização e nos Contratos de Cessão, serão de responsabilidade da Devedora todas as despesas decorrentes da estruturação, viabilização da emissão e distribuição de CRI, observada a Proporção, sendo que as Despesas Iniciais serão pagas com recursos a serem descontados do Preço de Cessão e as Despesas Recorrentes conforme Ordem de Prioridade de Pagamentos, conforme listadas abaixo:

- (i) remuneração do Escriturador, que será no montante mensal descrito no Anexo VII a este Termo de Securitização, corrigida anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA ou pelo índice que vier a substituí-lo, na falta do IPCA ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, em qualquer caso, calculadas pro rata die, se necessário. O valor das referidas parcelas será acrescido dos respectivos tributos incidentes (com *gross up*);
- (ii) remuneração do Banco Liquidante, corrigida anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela

variação acumulada do IPCA ou pelo índice que vier a substituí-lo, na falta do IPCA ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, em qualquer caso, calculadas pro rata die, se necessário. O valor das referidas parcelas não está acrescido dos respectivos tributos incidentes;

- (iii) remuneração da Securitizadora, pela administração da carteira fiduciária, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários, bem como diante do disposto na legislação em vigor, que estabelecem as obrigações da Securitizadora, durante o período de vigência dos CRI, será devida a Taxa de Administração. As parcelas serão atualizadas mensalmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada positiva do IPCA, ou pelo índice que vier a substituí-lo, na falta do IPCA ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, em qualquer caso, calculadas pro rata die, se necessário;
- (iv) remuneração do Agente Fiduciário, conforme prevista na Cláusula 13.5 acima;
- (v) remuneração da Instituição Custodiante, conforme Cláusula 16.2 deste Termo de Securitização;
- (vi) remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado, como auditor independente responsável pelos serviços de auditoria anual das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, parcelas anuais no montante contido no Anexo VII a este Termo de Securitização, reajustados anualmente, segundo o IPCA e, no caso de sua supressão ou extinção, substitutivamente, outro índice de reajuste permitido por lei, de acordo com a regra do artigo 31 da Resolução da CVM nº 23, de 25 de fevereiro de 2021, conforme alterada, o Auditor Independente do Patrimônio Separado deverá ser substituído periodicamente a cada 5 (cinco) anos, sendo contratado com escopo equivalente ao aqui previsto e sem a necessidade de aditamentos ao presente Termo e independentemente de necessidade de realização de Assembleia Especial;
- (vii) comissões de estruturação, emissão, coordenação e colocação dos CRI, por ocasião de sua distribuição pública com esforços restritos, e demais valores devidos nos termos dos Documentos da Operação, conforme definido do Termo de Securitização, incluindo, conforme aplicável, aquelas relativas à realização de road show e marketing;
- (viii) todas as despesas necessárias aos arquivamentos e registros, nos termos previstos nos Contratos de Cessão, perante as juntas comerciais competentes e cartórios de títulos e documentos competentes, caso a Devedora não o faça;
- (ix) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, a serem reembolsadas conforme previsto neste Termo de Securitização;
- (x) emolumentos, taxas e declarações de custódia da B3 relativos à CCI e aos CRI;
- (xi) custos razoavelmente incorridos e devidamente comprovados pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário que sejam relacionados à Assembleia Especial;
- (xii) despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora que sejam relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora;
- (xiii) despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora que sejam decorrentes da gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado, publicações em jornais, locação de espaços para realização das Assembleias Especiais, e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;
- (xiv) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI;

(xv) demais despesas previstas em lei, na regulamentação aplicável, ou neste Termo de Securitização.

16.2. Remuneração Instituição Custodiante. Será devida, pela prestação de serviços de custódia (a) parcela única de implantação no valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; para o registro das CCI, (b) parcela única no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; e (c) parcelas anuais, no valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes.

16.2.1. As remunerações citadas nos itens acima serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido) e o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

16.3. Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos itens acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora parte obrigada por tais pagamentos.

16.3.1. Observado o disposto nas Cláusulas 16.1 e 16.3 acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- (i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 16.1 acima;
- (ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, quando houver insuficiência do Patrimônio Separado, sem a devida recomposição pela Devedora; e
- (iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

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

16.3.3. Em razão do quanto disposto acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, 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.

16.4. Custos Extraordinários: Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Emissora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dedicados a tais atividades, deverão ser arcados pela Devedora, conforme proposta a ser apresentada.

16.5. Recursos Excedentes após Pagamento das Despesas: Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários Totais, seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser proporcionalmente restituídos pela Emissora à Devedora, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) devem ser restituídos à Devedora, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos, nos prazos previstos nos Contratos de Cessão e neste Termo de Securitização.

17. COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE

17.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços, na data de envio da solicitação por meio da criação de um novo ticket de atendimento, o que será confirmado pelo envio de e-mail, pela Fiduciária ao usuário que abrir uma nova solicitação:

Para a Emissora:

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Avenida Paulista, 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, São Paulo/SP

CEP 01310-924

A/C: Sr. Leandro Issaka

Tel.: (11) 5051-3592

E-mail: gestao@leveragesec.com.br | obrigacoes@leveragesec.com.br

Para o Agente Fiduciário:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º Andar - Pinheiros

CEP: 05425-020, São Paulo – SP

At: Eugênia Souza

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br; pu@vortex.com.br (para fins de precificação)/
vxinforma@vortex.com.br (para acesso ao Sistema e/ou cumprimento de obrigações)

17.1.1. As Partes se obrigam a manter a outra informada, mediante comunicação escrita, sobre qualquer alteração de endereço, telefone e outros dados referentes à sua localização. Não havendo informação atualizada, todas as correspondências remetidas por uma Parte, bem como os seus eventuais sucessores, conforme o caso, ao endereço existente nos seus registros serão, para todos os efeitos legais, consideradas recebidas.

17.1.2. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, 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, imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do § 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46, do inciso IV e § 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60 e a Lei 14.430, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

17.1.3. Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário, ocorrerá exclusivamente através da plataforma VX Informa. Para os fins deste contrato, entende-se por “VX Informa” a plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (<https://vortex.com.br>). Para a realização do cadastro é necessário acessar <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar acesso ao sistema.

18. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

18.1. O tratamento tributário aplicável aos investidores da presente Emissão encontra-se devidamente descrito no Anexo XIV do presente Termo. Entretanto, os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas neste instrumento para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos, que não o imposto de renda, eventualmente aplicáveis a esse investimento, ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

19. FATORES DE RISCO

19.1. Os fatores de risco da presente Emissão encontram-se devidamente descritos no Anexo VIII do presente Termo.

20. DISPOSIÇÕES GERAIS

20.1. Sucessão. O presente instrumento vincula as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas Cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

20.2. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum desses documentos deverá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

20.3. Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

20.4. Nulidade, Invalidez ou Ineficácia e Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se as respectivas Partes a emendar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

20.5. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Este instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

20.6. Relatório de Gestão. Sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização.

20.7. Operação Estruturada. As Partes concordam que este instrumento é celebrado no âmbito da Operação, razão pela qual este instrumento deve sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação.

20.8. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia.

20.8.1. Para os fins deste instrumento, todas as decisões a serem tomadas pela Emissora dependerão da manifestação prévia dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia, salvo se disposto de modo diverso, conforme previsto nos Documentos da Operação, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas no Termo de Securitização.

20.8.2. Sem prejuízo do acima disposto, as Partes concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos titulares dos CRI, sempre que (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Juntas Comerciais pertinentes aos Documentos da Operação; (ii) quando necessário aditar o instrumentos próprios de constituição das Garantias, em razão de substituição e/ou reforço de Garantias; (iii) quando verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iv) quando necessário para eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos diversos Documentos da Operação; e/ou (v) em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

20.9. Anexos. Os Anexos a este instrumento são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre este instrumento e seus Anexos prevalecerão as disposições deste instrumento, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste instrumento e dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

20.10. Vigência. Este instrumento permanecerá válido até que as Obrigações Garantidas tenham sido pagas e cumpridas integralmente.

20.11. Quitação. Com a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas, as Partes se comprometem a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das Obrigações Garantidas para todos os fins de direito à Devedora, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de liquidação integral das Obrigações Garantidas.

20.12. Mora. Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI e não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após o efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora devidamente acrescidos da remuneração respectiva, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 1% (um por cento) no caso de atraso de até 5 (cinco) dias corridos e de 3% (três) por cento no caso de atraso superior a 5 (cinco) dias corridos e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês.

20.13. Título Executivo. Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal.

20.14. Liberdade Econômica. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei 13, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

20.15. Assinatura Digital. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na

Medida Provisória nº 983, de 16 de junho de 2020, Medida Provisória 2.200-2, no Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2020, e ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

20.15.1. Para efeitos de contagem dos prazos previstos neste Termo de Securitização, será considerada a data disposta ao final deste Termo de Securitização, independentemente da data em que se der efetivamente a última assinatura eletrônica deste Termo de Securitização.

20.16. Legislação Aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

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

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória 2.200-2, e, obrigando-se por si, por seus sucessores ou cessionários a qualquer título, reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas digitais, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo.

São Paulo, 25 de agosto de 2025.

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

(seguem página de assinaturas e anexos)

Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 45ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora

Emissora:

henrique@leveragesec.com.br  Assinado HENRIQUE LUIS ALEXANDRE D4Sign 	lucas@leveragesec.com.br  Assinado LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA 01318112150 D4Sign 
--	--

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Por: Henrique Luís Alexandre Neto
Cargo: Diretor
CPF: 022.410.475-62

Por: Lucas Ribeiro de Almeida
Cargo: Diretor
CPF: 013.181.121-50

Agente Fiduciário:

jej@vortex.com.br  Assinado JOSE EDUARDO GAMBOA JUNQUEIRA 42308529830 D4Sign 	jmm@vortex.com.br  Assinado JULIANA MARIA DE MEDEIROS 46989330805 D4Sign 
---	---

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: José Eduardo Gamboa Junqueira Cargo: Procurador	Nome: Juliana Maria de Medeiros Cargo: Procurador
--	--

Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 45ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora

ANEXO I
CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

CRI 1ª Série

N	Data de Pagamento	Juros	Amortização	Tai	Incorpora Juros?
1	24/09/2025	Sim	Sim	3,2100%	NÃO
2	24/10/2025	Sim	Sim	3,3700%	NÃO
3	26/11/2025	Sim	Sim	1,6500%	NÃO
4	24/12/2025	Sim	Sim	1,7200%	NÃO
5	26/01/2026	Sim	Sim	2,2200%	NÃO
6	25/02/2026	Sim	Sim	2,0800%	NÃO
7	25/03/2026	Sim	Sim	0,7800%	NÃO
8	24/04/2026	Sim	Sim	0,7800%	NÃO
9	26/05/2026	Sim	Sim	0,3500%	NÃO
10	24/06/2026	Sim	Sim	0,3600%	NÃO
11	24/07/2026	Sim	Sim	0,3600%	NÃO
12	26/08/2026	Sim	Sim	0,3700%	NÃO
13	24/09/2026	Sim	Sim	0,5100%	NÃO
14	26/10/2026	Sim	Sim	0,4900%	NÃO
15	25/11/2026	Sim	Sim	0,4800%	NÃO
16	24/12/2026	Sim	Sim	0,5000%	NÃO
17	26/01/2027	Sim	Sim	0,5100%	NÃO
18	24/02/2027	Sim	Sim	0,6700%	NÃO
19	24/03/2027	Sim	Sim	0,5300%	NÃO
20	26/04/2027	Sim	Sim	0,5300%	NÃO
21	26/05/2027	Sim	Sim	0,5300%	NÃO
22	24/06/2027	Sim	Sim	0,5400%	NÃO
23	26/07/2027	Sim	Sim	0,5400%	NÃO
24	25/08/2027	Sim	Sim	0,4900%	NÃO
25	24/09/2027	Sim	Sim	0,6400%	NÃO
26	26/10/2027	Sim	Sim	0,6000%	NÃO
27	24/11/2027	Sim	Sim	0,6100%	NÃO
28	24/12/2027	Sim	Sim	0,6200%	NÃO
29	26/01/2028	Sim	Sim	1,0000%	NÃO
30	24/02/2028	Sim	Sim	0,8200%	NÃO
31	24/03/2028	Sim	Sim	0,6500%	NÃO
32	26/04/2028	Sim	Sim	0,6700%	NÃO
33	24/05/2028	Sim	Sim	0,6800%	NÃO
34	26/06/2028	Sim	Sim	0,6900%	NÃO
35	26/07/2028	Sim	Sim	0,7000%	NÃO
36	24/08/2028	Sim	Sim	0,7100%	NÃO
37	26/09/2028	Sim	Sim	0,9100%	NÃO
38	25/10/2028	Sim	Sim	0,9000%	NÃO
39	24/11/2028	Sim	Sim	0,9100%	NÃO
40	27/12/2028	Sim	Sim	0,9200%	NÃO
41	24/01/2029	Sim	Sim	0,9400%	NÃO
42	26/02/2029	Sim	Sim	1,1600%	NÃO
43	26/03/2029	Sim	Sim	0,9600%	NÃO
44	25/04/2029	Sim	Sim	0,9700%	NÃO
45	24/05/2029	Sim	Sim	0,9900%	NÃO
46	26/06/2029	Sim	Sim	1,0200%	NÃO
47	25/07/2029	Sim	Sim	1,0400%	NÃO

N	Data de Pagamento	Juros	Amortização	Tai	Incorpora Juros?
48	24/08/2029	Sim	Sim	1,0600%	NÃO
49	26/09/2029	Sim	Sim	1,0800%	NÃO
50	24/10/2029	Sim	Sim	1,1000%	NÃO
51	26/11/2029	Sim	Sim	1,1300%	NÃO
52	27/12/2029	Sim	Sim	1,1500%	NÃO
53	24/01/2030	Sim	Sim	1,1700%	NÃO
54	26/02/2030	Sim	Sim	1,4200%	NÃO
55	26/03/2030	Sim	Sim	1,2100%	NÃO
56	24/04/2030	Sim	Sim	1,2400%	NÃO
57	24/05/2030	Sim	Sim	1,2700%	NÃO
58	26/06/2030	Sim	Sim	1,3000%	NÃO
59	24/07/2030	Sim	Sim	1,3300%	NÃO
60	26/08/2030	Sim	Sim	1,3600%	NÃO
61	25/09/2030	Sim	Sim	1,3900%	NÃO
62	24/10/2030	Sim	Sim	1,4300%	NÃO
63	26/11/2030	Sim	Sim	1,5800%	NÃO
64	26/12/2030	Sim	Sim	1,6200%	NÃO
65	24/01/2031	Sim	Sim	1,6700%	NÃO
66	28/02/2031	Sim	Sim	2,0200%	NÃO
67	26/03/2031	Sim	Sim	1,7700%	NÃO
68	24/04/2031	Sim	Sim	1,8200%	NÃO
69	26/05/2031	Sim	Sim	1,8800%	NÃO
70	25/06/2031	Sim	Sim	1,9300%	NÃO
71	24/07/2031	Sim	Sim	1,9900%	NÃO
72	26/08/2031	Sim	Sim	2,0600%	NÃO
73	24/09/2031	Sim	Sim	2,1200%	NÃO
74	24/10/2031	Sim	Sim	2,1900%	NÃO
75	26/11/2031	Sim	Sim	2,2700%	NÃO
76	24/12/2031	Sim	Sim	2,3400%	NÃO
77	26/01/2032	Sim	Sim	2,4300%	NÃO
78	25/02/2032	Sim	Sim	2,9000%	NÃO
79	24/03/2032	Sim	Sim	2,6200%	NÃO
80	26/04/2032	Sim	Sim	2,7200%	NÃO
81	26/05/2032	Sim	Sim	2,8300%	NÃO
82	24/06/2032	Sim	Sim	2,9400%	NÃO
83	26/07/2032	Sim	Sim	3,0400%	NÃO
84	25/08/2032	Sim	Sim	3,1600%	NÃO
85	24/09/2032	Sim	Sim	3,3000%	NÃO
86	26/10/2032	Sim	Sim	3,4500%	NÃO
87	24/11/2032	Sim	Sim	3,6100%	NÃO
88	24/12/2032	Sim	Sim	3,7800%	NÃO
89	26/01/2033	Sim	Sim	3,9800%	NÃO
90	24/02/2033	Sim	Sim	4,7600%	NÃO
91	24/03/2033	Sim	Sim	4,4500%	NÃO
92	26/04/2033	Sim	Sim	4,7000%	NÃO
93	25/05/2033	Sim	Sim	4,9900%	NÃO
94	24/06/2033	Sim	Sim	5,2900%	NÃO
95	26/07/2033	Sim	Sim	5,6500%	NÃO
96	24/08/2033	Sim	Sim	6,0200%	NÃO
97	26/09/2033	Sim	Sim	6,2900%	NÃO
98	26/10/2033	Sim	Sim	6,0800%	NÃO
99	24/11/2033	Sim	Sim	6,2200%	NÃO
100	26/12/2033	Sim	Sim	6,5500%	NÃO
101	25/01/2034	Sim	Sim	6,8700%	NÃO

N	Data de Pagamento	Juros	Amortização	Tai	Incorpora Juros?
102	24/02/2034	Sim	Sim	8,5000%	NÃO
103	24/03/2034	Sim	Sim	7,9400%	NÃO
104	26/04/2034	Sim	Sim	8,4700%	NÃO
105	24/05/2034	Sim	Sim	9,3100%	NÃO
106	26/06/2034	Sim	Sim	10,3100%	NÃO
107	26/07/2034	Sim	Sim	11,4100%	NÃO
108	24/08/2034	Sim	Sim	12,4700%	NÃO
109	26/09/2034	Sim	Sim	14,0400%	NÃO
110	25/10/2034	Sim	Sim	15,9400%	NÃO
111	24/11/2034	Sim	Sim	15,3800%	NÃO
112	27/12/2034	Sim	Sim	16,7600%	NÃO
113	24/01/2035	Sim	Sim	18,9400%	NÃO
114	26/02/2035	Sim	Sim	19,7300%	NÃO
115	27/03/2035	Sim	Sim	21,6800%	NÃO
116	25/04/2035	Sim	Sim	24,5700%	NÃO
117	25/05/2035	Sim	Sim	31,2800%	NÃO
118	26/06/2035	Sim	Sim	42,2400%	NÃO
119	25/07/2035	Sim	Sim	63,2400%	NÃO
120	24/08/2035	Sim	Sim	100,0000%	NÃO

Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 45ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora

ANEXO II
CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS NC

CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO NOTAS COMERCIAIS 1

CCI 01

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO		DATA E LOCAL DE EMISSÃO: 01 de agosto de 2025.			
SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL

1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA							
CNPJ: 48.415.978/0001-40							
ENDEREÇO: Avenida Paulista, 1912, Bela Vista							
COMPLEMENTO	13º andar, sala 132,	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01310-924

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: TRINUS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.							
CNPJ: 02.276.653/0001-23							
ENDEREÇO: Rua 72, nº 325, Quadra C 14, lotes 10, 11, 12 e 13							
COMPLEMENTO	sala 1407	CIDADE	Goiânia	UF	GO	CEP	74805-480

3. DEVEDORA (“<u>DEVEDORA 1</u>”)							
RAZÃO SOCIAL: LOTEAMENTO PORTAL DO CEDRO SPE LTDA							
CNPJ: 37.449.751/0001-08							
ENDEREÇO: Avenida Dom Luís, nº 1200, Bairro Meireles							

COMPLEMENTO	Sala 1504	CIDADE	Fortaleza	UF	CE	CEP	60.160-196
-------------	-----------	--------	-----------	----	----	-----	------------

4. TÍTULO

Termo da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, com Garantia Real e Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, do Loteamento Portal do Cedro SPE Ltda. (“Notas Comerciais 1”), subscritas pela Emissora.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

R\$ 4.048.000,00 (quatro milhões e quarenta e oito mil reais), correspondentes a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais 1, devidos pela Devedora, na forma do Termo de Emissão 1.

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

É o imóvel objeto da matrícula de nº 5.646, do Cartório Júlio Miranda – 2º Ofício da Comarca de Quixadá – Estado do Ceará.

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO

7.1. DATA DE EMISSÃO DA CCI:	01 de agosto de 2025.
7.2. DATA DE VENCIMENTO FINAL DA CCI:	22 de agosto de 2035 (“ <u>Data de Vencimento</u> ”).
7.3. PRAZO TOTAL DA CCI:	3.673 (três mil, seiscentos e setenta e três) dias, contados da Data de Emissão das Notas Comerciais 1;
7.4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	O Saldo Devedor das Notas Comerciais 1 será atualizado monetariamente pela variação acumulada do índice IPCA, de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, base 252 (duzentos e cinquenta e dois), calculada e aplicada mensalmente ao fim de cada Período de Capitalização, sendo o produto da atualização incorporado ao Saldo Devedor, desde a primeira Data de Integralização até a data de vencimento, conforme as fórmulas previstas no Termo de Emissão 1.
7.5. REMUNERAÇÃO:	A remuneração será composta pelos juros remuneratórios equivalentes a 14% (quatorze por cento) ao ano com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis

	(“Juros Remuneratórios”), incidentes sobre o Saldo Devedor das Notas Comerciais 1.			
7.6. PRÊMIO (PAGAMENTO ANTECIPADO FACULTATIVO):	O prêmio de 5% (cinco por cento) sobre o saldo devedor dos CRI, a ser pago pela Devedora, a título de <i>break funding fee</i> , em caso de Pagamento Antecipado Facultativo.			
7.7. ENCARGOS MORATÓRIOS:	Em caso de mora de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas na Notas Comerciais 1, a Devedora 1, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, ficará sujeita ao pagamento dos seguintes Encargos Moratórios, calculados, cumulativamente, da seguinte forma: a) Multa: 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido dos encargos calculados nos itens (b) e (c), abaixo; b) Juros Moratórios: 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e c) Despesas: reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Credora na cobrança do crédito.			
7.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DE JUROS REMUNERATÓRIOS:	Os Juros Remuneratórios serão devidos nas Datas de Pagamento estipuladas para tanto no Cronograma de Pagamentos (previsto na Notas Comerciais 1), e pagos pela Devedora 1 diretamente na Conta Centralizadora.			
7.9. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DA AMORTIZAÇÃO:	A(s) parcela(s) do Valor do Principal será(ão) devida(s) na(s) respectiva(s) Datas de Pagamento estipuladas no Cronograma de Pagamentos (previsto na Notas Comerciais 1), sem prejuízo da ocorrência de algum Pagamento Antecipado.			
7.10. HÁ SEGURO? :	Não há.			
8. CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS				
N	Data de Pagamento	Juros?	Tai	Incorpora Juros?
1	22/09/2025	Sim	3,2100%	NÃO
2	22/10/2025	Sim	3,3700%	NÃO
3	24/11/2025	Sim	1,6500%	NÃO
4	22/12/2025	Sim	1,7200%	NÃO
5	22/01/2026	Sim	2,2200%	NÃO

6	23/02/2026	Sim	2,0800%	NÃO
7	23/03/2026	Sim	0,7800%	NÃO
8	22/04/2026	Sim	0,7800%	NÃO
9	22/05/2026	Sim	0,3500%	NÃO
10	22/06/2026	Sim	0,3600%	NÃO
11	22/07/2026	Sim	0,3600%	NÃO
12	24/08/2026	Sim	0,3700%	NÃO
13	22/09/2026	Sim	0,5100%	NÃO
14	22/10/2026	Sim	0,4900%	NÃO
15	23/11/2026	Sim	0,4800%	NÃO
16	22/12/2026	Sim	0,5000%	NÃO
17	22/01/2027	Sim	0,5100%	NÃO
18	22/02/2027	Sim	0,6700%	NÃO
19	22/03/2027	Sim	0,5300%	NÃO
20	22/04/2027	Sim	0,5300%	NÃO
21	24/05/2027	Sim	0,5300%	NÃO
22	22/06/2027	Sim	0,5400%	NÃO
23	22/07/2027	Sim	0,5400%	NÃO
24	23/08/2027	Sim	0,4900%	NÃO
25	22/09/2027	Sim	0,6400%	NÃO
26	22/10/2027	Sim	0,6000%	NÃO
27	22/11/2027	Sim	0,6100%	NÃO
28	22/12/2027	Sim	0,6200%	NÃO
29	24/01/2028	Sim	1,0000%	NÃO
30	22/02/2028	Sim	0,8200%	NÃO
31	22/03/2028	Sim	0,6500%	NÃO
32	24/04/2028	Sim	0,6700%	NÃO
33	22/05/2028	Sim	0,6800%	NÃO
34	22/06/2028	Sim	0,6900%	NÃO
35	24/07/2028	Sim	0,7000%	NÃO
36	22/08/2028	Sim	0,7100%	NÃO
37	22/09/2028	Sim	0,9100%	NÃO
38	23/10/2028	Sim	0,9000%	NÃO
39	22/11/2028	Sim	0,9100%	NÃO
40	22/12/2028	Sim	0,9200%	NÃO
41	22/01/2029	Sim	0,9400%	NÃO
42	22/02/2029	Sim	1,1600%	NÃO
43	22/03/2029	Sim	0,9600%	NÃO
44	23/04/2029	Sim	0,9700%	NÃO
45	22/05/2029	Sim	0,9900%	NÃO
46	22/06/2029	Sim	1,0200%	NÃO
47	23/07/2029	Sim	1,0400%	NÃO
48	22/08/2029	Sim	1,0600%	NÃO
49	24/09/2029	Sim	1,0800%	NÃO
50	22/10/2029	Sim	1,1000%	NÃO
51	22/11/2029	Sim	1,1300%	NÃO
52	24/12/2029	Sim	1,1500%	NÃO
53	22/01/2030	Sim	1,1700%	NÃO
54	22/02/2030	Sim	1,4200%	NÃO
55	22/03/2030	Sim	1,2100%	NÃO
56	22/04/2030	Sim	1,2400%	NÃO
57	22/05/2030	Sim	1,2700%	NÃO
58	24/06/2030	Sim	1,3000%	NÃO
59	22/07/2030	Sim	1,3300%	NÃO

60	22/08/2030	Sim	1,3600%	NÃO
61	23/09/2030	Sim	1,3900%	NÃO
62	22/10/2030	Sim	1,4300%	NÃO
63	22/11/2030	Sim	1,5800%	NÃO
64	23/12/2030	Sim	1,6200%	NÃO
65	22/01/2031	Sim	1,6700%	NÃO
66	26/02/2031	Sim	2,0200%	NÃO
67	24/03/2031	Sim	1,7700%	NÃO
68	22/04/2031	Sim	1,8200%	NÃO
69	22/05/2031	Sim	1,8800%	NÃO
70	23/06/2031	Sim	1,9300%	NÃO
71	22/07/2031	Sim	1,9900%	NÃO
72	22/08/2031	Sim	2,0600%	NÃO
73	22/09/2031	Sim	2,1200%	NÃO
74	22/10/2031	Sim	2,1900%	NÃO
75	24/11/2031	Sim	2,2700%	NÃO
76	22/12/2031	Sim	2,3400%	NÃO
77	22/01/2032	Sim	2,4300%	NÃO
78	23/02/2032	Sim	2,9000%	NÃO
79	22/03/2032	Sim	2,6200%	NÃO
80	22/04/2032	Sim	2,7200%	NÃO
81	24/05/2032	Sim	2,8300%	NÃO
82	22/06/2032	Sim	2,9400%	NÃO
83	22/07/2032	Sim	3,0400%	NÃO
84	23/08/2032	Sim	3,1600%	NÃO
85	22/09/2032	Sim	3,3000%	NÃO
86	22/10/2032	Sim	3,4500%	NÃO
87	22/11/2032	Sim	3,6100%	NÃO
88	22/12/2032	Sim	3,7800%	NÃO
89	24/01/2033	Sim	3,9800%	NÃO
90	22/02/2033	Sim	4,7600%	NÃO
91	22/03/2033	Sim	4,4500%	NÃO
92	22/04/2033	Sim	4,7000%	NÃO
93	23/05/2033	Sim	4,9900%	NÃO
94	22/06/2033	Sim	5,2900%	NÃO
95	22/07/2033	Sim	5,6500%	NÃO
96	22/08/2033	Sim	6,0200%	NÃO
97	22/09/2033	Sim	6,2900%	NÃO
98	24/10/2033	Sim	6,0800%	NÃO
99	22/11/2033	Sim	6,2200%	NÃO
100	22/12/2033	Sim	6,5500%	NÃO
101	23/01/2034	Sim	6,8700%	NÃO
102	22/02/2034	Sim	8,5000%	NÃO
103	22/03/2034	Sim	7,9400%	NÃO
104	24/04/2034	Sim	8,4700%	NÃO
105	22/05/2034	Sim	9,3100%	NÃO
106	22/06/2034	Sim	10,3100%	NÃO
107	24/07/2034	Sim	11,4100%	NÃO
108	22/08/2034	Sim	12,4700%	NÃO
109	22/09/2034	Sim	14,0400%	NÃO
110	23/10/2034	Sim	15,9400%	NÃO
111	22/11/2034	Sim	15,3800%	NÃO
112	22/12/2034	Sim	16,7600%	NÃO
113	22/01/2035	Sim	18,9400%	NÃO

114	22/02/2035	Sim	19,7300%	NÃO
115	22/03/2035	Sim	21,6800%	NÃO
116	23/04/2035	Sim	24,5700%	NÃO
117	22/05/2035	Sim	31,2800%	NÃO
118	22/06/2035	Sim	42,2400%	NÃO
119	23/07/2035	Sim	63,2400%	NÃO
120	22/08/2035	Sim	100,0000%	NÃO
9. GARANTIAS				
A CCI 1 não contará com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados por esta CCI 1 contam com as seguintes garantias: (i) o Aval; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; e (v) Fundos.				

CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO NOTAS COMERCIAIS 2

CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO		DATA E LOCAL DE EMISSÃO: 01 de agosto de 2025.			
SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL

1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA							
CNPJ: 48.415.978/0001-40							
ENDEREÇO: Avenida Paulista, 1912, Bela Vista							
COMPLEMENTO	13° andar, sala 132	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01310-924

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: TRINUS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.							
CNPJ: 02.276.653/0001-23							
ENDEREÇO: Rua 72, nº 325, Quadra C 14, lotes 10, 11, 12 e 13							
COMPLEMENTO	sala 1407	CIDADE	Goiânia	UF	GO	CEP	74805-480

3. DEVEDORA (“<u>DEVEDORA 2</u>”)							
RAZÃO SOCIAL: LOTEAMENTO JARDINS DE MARANGUAPE SPE LTDA.							
CNPJ: 50.767.864/0001-01							
ENDEREÇO: Avenida Dom Luís, nº 1200, Bairro Meireles							
COMPLEMENTO	Sala 1504	CIDADE	Fortaleza	UF	CE	CEP	60.160-196

4. TÍTULO
Termo da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, com Garantia Real e Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, do Loteamento Jardins de Maranguape SPE Ltda. (“ <u>Notas Comerciais 2</u> ”), subscritas pela Emissora.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
R\$ 10.952.000,00 (dez milhões, novecentos e cinquenta e dois mil reais), correspondentes a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais 2, devidos pela Devedora, na forma do Termo de Emissão 2.

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL
É o imóvel objeto da matrícula de nº 25.205, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Maranguape – Estado do Ceará.

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. DATA DE EMISSÃO DA CCI:	01 de agosto de 2025.
7.2. DATA DE VENCIMENTO FINAL DA CCI:	22 de agosto de 2035 (“ <u>Data de Vencimento</u> ”).
7.3. PRAZO TOTAL DA CCI:	3.673 (três mil, seiscentos e setenta e três) dias, contados da Data de Emissão das Notas Comerciais 2;
7.4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	O Saldo Devedor das Notas Comerciais 2 será atualizado monetariamente pela variação acumulada do índice IPCA, de

	forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, base 252 (duzentos e cinquenta e dois), calculada e aplicada mensalmente ao fim de cada Período de Capitalização, sendo o produto da atualização incorporado ao Saldo Devedor, desde a primeira Data de Integralização até a data de vencimento, conforme as fórmulas previstas no Termo de Emissão 2.
7.5. REMUNERAÇÃO:	A remuneração será composta pelos juros remuneratórios equivalentes a 14% (quatorze por cento) ao ano com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Juros Remuneratórios”), incidentes sobre o Saldo Devedor das Notas Comerciais 2.
7.6. PRÊMIO (PAGAMENTO ANTECIPADO FACULTATIVO):	O prêmio de 5% (cinco por cento) sobre o saldo devedor dos CRI, a ser pago pela Devedora, a título de <i>break funding fee</i> , em caso de Pagamento Antecipado Facultativo.
7.7. ENCARGOS MORATÓRIOS:	Em caso de mora de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas na Notas Comerciais 2, a Devedora 2, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, ficará sujeita ao pagamento dos seguintes Encargos Moratórios, calculados, cumulativamente, da seguinte forma: a) Multa: 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido dos encargos calculados nos itens (b) e (c), abaixo; b) Juros Moratórios: 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e c) Despesas: reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Credora na cobrança do crédito.
7.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DE JUROS REMUNERATÓRIOS:	Os Juros Remuneratórios serão devidos nas Datas de Pagamento estipuladas para tanto no Cronograma de Pagamentos (previsto na Notas Comerciais 2), e pagos pela Devedora 2 diretamente na Conta Centralizadora.
7.9. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DA AMORTIZAÇÃO:	A(s) parcela(s) do Valor do Principal será(ão) devida(s) na(s) respectiva(s) Datas de Pagamento estipuladas no Cronograma

	de Pagamentos (previsto na Notas Comerciais 2), sem prejuízo da ocorrência de algum Pagamento Antecipado.
7.10. HÁ SEGURO?	Não há.

8. CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

N	Data de Pagamento	Juros?	Tai	Incorpora Juros?
1	22/09/2025	Sim	3,2100%	NÃO
2	22/10/2025	Sim	3,3700%	NÃO
3	24/11/2025	Sim	1,6500%	NÃO
4	22/12/2025	Sim	1,7200%	NÃO
5	22/01/2026	Sim	2,2200%	NÃO
6	23/02/2026	Sim	2,0800%	NÃO
7	23/03/2026	Sim	0,7800%	NÃO
8	22/04/2026	Sim	0,7800%	NÃO
9	22/05/2026	Sim	0,3500%	NÃO
10	22/06/2026	Sim	0,3600%	NÃO
11	22/07/2026	Sim	0,3600%	NÃO
12	24/08/2026	Sim	0,3700%	NÃO
13	22/09/2026	Sim	0,5100%	NÃO
14	22/10/2026	Sim	0,4900%	NÃO
15	23/11/2026	Sim	0,4800%	NÃO
16	22/12/2026	Sim	0,5000%	NÃO
17	22/01/2027	Sim	0,5100%	NÃO
18	22/02/2027	Sim	0,6700%	NÃO
19	22/03/2027	Sim	0,5300%	NÃO
20	22/04/2027	Sim	0,5300%	NÃO
21	24/05/2027	Sim	0,5300%	NÃO
22	22/06/2027	Sim	0,5400%	NÃO
23	22/07/2027	Sim	0,5400%	NÃO
24	23/08/2027	Sim	0,4900%	NÃO
25	22/09/2027	Sim	0,6400%	NÃO
26	22/10/2027	Sim	0,6000%	NÃO
27	22/11/2027	Sim	0,6100%	NÃO
28	22/12/2027	Sim	0,6200%	NÃO
29	24/01/2028	Sim	1,0000%	NÃO
30	22/02/2028	Sim	0,8200%	NÃO
31	22/03/2028	Sim	0,6500%	NÃO
32	24/04/2028	Sim	0,6700%	NÃO
33	22/05/2028	Sim	0,6800%	NÃO
34	22/06/2028	Sim	0,6900%	NÃO
35	24/07/2028	Sim	0,7000%	NÃO
36	22/08/2028	Sim	0,7100%	NÃO
37	22/09/2028	Sim	0,9100%	NÃO
38	23/10/2028	Sim	0,9000%	NÃO
39	22/11/2028	Sim	0,9100%	NÃO
40	22/12/2028	Sim	0,9200%	NÃO
41	22/01/2029	Sim	0,9400%	NÃO
42	22/02/2029	Sim	1,1600%	NÃO
43	22/03/2029	Sim	0,9600%	NÃO
44	23/04/2029	Sim	0,9700%	NÃO
45	22/05/2029	Sim	0,9900%	NÃO
46	22/06/2029	Sim	1,0200%	NÃO

47	23/07/2029	Sim	1,0400%	NÃO
48	22/08/2029	Sim	1,0600%	NÃO
49	24/09/2029	Sim	1,0800%	NÃO
50	22/10/2029	Sim	1,1000%	NÃO
51	22/11/2029	Sim	1,1300%	NÃO
52	24/12/2029	Sim	1,1500%	NÃO
53	22/01/2030	Sim	1,1700%	NÃO
54	22/02/2030	Sim	1,4200%	NÃO
55	22/03/2030	Sim	1,2100%	NÃO
56	22/04/2030	Sim	1,2400%	NÃO
57	22/05/2030	Sim	1,2700%	NÃO
58	24/06/2030	Sim	1,3000%	NÃO
59	22/07/2030	Sim	1,3300%	NÃO
60	22/08/2030	Sim	1,3600%	NÃO
61	23/09/2030	Sim	1,3900%	NÃO
62	22/10/2030	Sim	1,4300%	NÃO
63	22/11/2030	Sim	1,5800%	NÃO
64	23/12/2030	Sim	1,6200%	NÃO
65	22/01/2031	Sim	1,6700%	NÃO
66	26/02/2031	Sim	2,0200%	NÃO
67	24/03/2031	Sim	1,7700%	NÃO
68	22/04/2031	Sim	1,8200%	NÃO
69	22/05/2031	Sim	1,8800%	NÃO
70	23/06/2031	Sim	1,9300%	NÃO
71	22/07/2031	Sim	1,9900%	NÃO
72	22/08/2031	Sim	2,0600%	NÃO
73	22/09/2031	Sim	2,1200%	NÃO
74	22/10/2031	Sim	2,1900%	NÃO
75	24/11/2031	Sim	2,2700%	NÃO
76	22/12/2031	Sim	2,3400%	NÃO
77	22/01/2032	Sim	2,4300%	NÃO
78	23/02/2032	Sim	2,9000%	NÃO
79	22/03/2032	Sim	2,6200%	NÃO
80	22/04/2032	Sim	2,7200%	NÃO
81	24/05/2032	Sim	2,8300%	NÃO
82	22/06/2032	Sim	2,9400%	NÃO
83	22/07/2032	Sim	3,0400%	NÃO
84	23/08/2032	Sim	3,1600%	NÃO
85	22/09/2032	Sim	3,3000%	NÃO
86	22/10/2032	Sim	3,4500%	NÃO
87	22/11/2032	Sim	3,6100%	NÃO
88	22/12/2032	Sim	3,7800%	NÃO
89	24/01/2033	Sim	3,9800%	NÃO
90	22/02/2033	Sim	4,7600%	NÃO
91	22/03/2033	Sim	4,4500%	NÃO
92	22/04/2033	Sim	4,7000%	NÃO
93	23/05/2033	Sim	4,9900%	NÃO
94	22/06/2033	Sim	5,2900%	NÃO
95	22/07/2033	Sim	5,6500%	NÃO
96	22/08/2033	Sim	6,0200%	NÃO
97	22/09/2033	Sim	6,2900%	NÃO
98	24/10/2033	Sim	6,0800%	NÃO
99	22/11/2033	Sim	6,2200%	NÃO
100	22/12/2033	Sim	6,5500%	NÃO

101	23/01/2034	Sim	6,8700%	NÃO
102	22/02/2034	Sim	8,5000%	NÃO
103	22/03/2034	Sim	7,9400%	NÃO
104	24/04/2034	Sim	8,4700%	NÃO
105	22/05/2034	Sim	9,3100%	NÃO
106	22/06/2034	Sim	10,3100%	NÃO
107	24/07/2034	Sim	11,4100%	NÃO
108	22/08/2034	Sim	12,4700%	NÃO
109	22/09/2034	Sim	14,0400%	NÃO
110	23/10/2034	Sim	15,9400%	NÃO
111	22/11/2034	Sim	15,3800%	NÃO
112	22/12/2034	Sim	16,7600%	NÃO
113	22/01/2035	Sim	18,9400%	NÃO
114	22/02/2035	Sim	19,7300%	NÃO
115	22/03/2035	Sim	21,6800%	NÃO
116	23/04/2035	Sim	24,5700%	NÃO
117	22/05/2035	Sim	31,2800%	NÃO
118	22/06/2035	Sim	42,2400%	NÃO
119	23/07/2035	Sim	63,2400%	NÃO
120	22/08/2035	Sim	100,0000%	NÃO

9. GARANTIAS

A CCI 1 não contará com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados por esta CCI 1 contam com as seguintes garantias: (i) o Aval; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; e (v) Fundos.

Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 45ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora

ANEXO IV
DECLARAÇÃO DA CUSTODIANTE

A **TRINUS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 72, nº 325, Quadra C 14, lotes 10, 11, 12 e 13, sala 1407 – Edifício Trend Office Home, Jardim Goiás, CEP 74805-480, inscrita no CNPJ sob o nº 02.276.653/0001-23, neste ato representada na forma do seu contrato social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária Sob Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio da qual foram emitidas 02 (duas) cédulas de crédito imobiliário integrais, sem garantia real, sob a forma escritural ("CCI"), **DECLARA**, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI assinada digitalmente e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 45ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na Categoria S1, sob o nº 949, com sede na Avenida Paulista, 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 48.415.978/0001-40, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Emissora"), foi realizada por meio do Termo de Securitização (conforme definido abaixo), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, sobre as CCI e os direitos creditórios imobiliários que ela representa nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022. Declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI encontram-se, respectivamente, custodiadas nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 45ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos e Cedidos pela Loteamento Portal do Cedro SPE Ltda. e Loteamento Jardins de Maranguape SPE Ltda.*" ("Termo de Securitização").

São Paulo, 25 de agosto de 2025.

TRINUS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome: Gibran Ferreira Estephan

Nome: Livia Lemos Maia

Cargo: Diretor

Cargo: Diretora

Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 45ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora

ANEXO V
RELAÇÃO DE EMISSÕES

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24B1573243	R\$ 94.304.000,00	94304	IPCA + 10,0000 %	4	ÚNICA	01/02/2024	22/07/2037	LOTE V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2146614	R\$ 3.000.000,00	3000	IPCA + 13,0000 %	5	1	22/03/2024	22/05/2028	REACTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2149145	R\$ 3.100.000,00	3100	IPCA + 13,0000 %	5	2	22/03/2024	22/05/2028	REACTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2149309	R\$ 2.600.000,00	2600	IPCA + 13,0000 %	5	3	22/03/2024	22/05/2028	REACTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas,

												Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2149334	R\$ 2.100.000,00	2100	IPCA + 13,0000 %	5	4	22/03/2024	22/05/2028	REACTY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3676679	R\$ 9.000.000,00	9000	CDI + 2,5000 %	6	1	15/04/2024	20/03/2034	FRUTAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3681252	R\$ 9.000.000,00	9000	CDI + 4,0000 %	6	2	15/04/2024	20/03/2034	FRUTAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Cessão Fiduciária, Cessão Fiduciária, Fiança, Fiança, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3681263	R\$ 9.100.000,00	9100	IPCA + 8,0000 %	6	3	15/04/2024	20/03/2034	FRUTAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3681269	R\$ 9.100.000,00	9100	IPCA + 16,0000 %	6	4	15/04/2024	20/03/2034	FRUTAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	TKN003LEVE001	R\$ 14.806.000,00	14806	IPCA + 13,0000 %	8	1	03/05/2024	22/04/2028	HAUTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	TKN008LEVE002	R\$ 14.806.000,00	14806	IPCA + 13,0000 %	8	2	03/05/2024	22/08/2028	HAUTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	N/A	R\$ 12.194.000,00	12194	IPCA + 13,0000 %	8	3	03/05/2024	22/12/2028	HAUTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	N/A	R\$ 12.194.000,00	12194	IPCA + 13,0000 %	8	4	03/05/2024	22/04/2029	HAUTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2213960	R\$ 5.250.000,00	5250	CDI + 2,5000 %	10	1	21/05/2024	22/09/2027	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2256429	R\$ 5.250.000,00	5250	CDI + 5,5000 %	10	2	21/05/2024	22/09/2027	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2256646	R\$ 5.250.000,00	5250	CDI + 2,5000 %	10	3	21/05/2024	22/11/2027	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2256722	R\$ 5.250.000,00	5250	5,5%	10	4	21/05/2024	22/11/2027	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2256761	R\$ 5.250.000,00	5250	CDI + 2,5000 %	10	5	21/05/2024	22/01/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval,

												Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2258710	R\$ 5.250.000,00	5250	CDI + 5,0000 %	10	6	21/05/2024	22/01/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2261281	R\$ 5.038.000,00	5038	8%	10	7	21/05/2024	22/03/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2262948	R\$ 5.038.000,00	5038	15%	10	8	21/05/2024	22/03/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2262952	R\$ 4.798.000,00	4798	Não há	10	9	21/05/2024	22/05/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2262988	R\$ 4.798.000,00	4798	15%	10	10	21/05/2024	22/05/2028	MAISON VISCONDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2494968	R\$ 17.000.000,00	17000	8%	11	1	27/05/2024	22/11/2027	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495042	R\$ 17.000.000,00	17000	16%	11	2	27/05/2024	22/11/2027	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495083	R\$ 5.500.000,00	5500	IPCA + 8,0000 %	11	3	27/05/2024	22/01/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495130	R\$ 5.500.000,00	5500	IPCA + 8,0000 %	11	4	27/05/2024	22/01/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval,

												Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495226	R\$ 2.000.000,00	2000	IPCA + 16,0000 %	11	5	27/05/2024	22/03/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495259	R\$ 2.000.000,00	2000	IPCA + 16,0000 %	11	6	27/05/2024	22/03/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495288	R\$ 3.000.000,00	3000	8%	11	7	27/05/2024	22/05/2028	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2495326	R\$ 3.000.000,00	3000	IPCA + 16,0000 %	11	8	27/05/2024	22/11/2027	YVY HOME	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2267941	R\$ 5.000.000,00	5000	CDI	14	1	27/05/2024	20/06/2030	LLE FERRAGENS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2270892	R\$ 50.000.000,00	50000	CDI	14	2	27/05/2024	20/06/2030	LLE FERRAGENS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E3056419	R\$ 12.950.000,00	12950	IPCA + 8,0000 %	12	1	18/06/2024	20/04/2034	TERRA SANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E3066291	R\$ 12.950.000,00	12950	IPCA + 16,0000 %	12	2	18/06/2024	20/04/2034	TERRA SANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E3080390	R\$ 7.050.000,00	7050	IPCA + 8,0000 %	12	3	18/06/2024	20/06/2034	TERRA SANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24F2269341	R\$ 7.050.000,00	7050	IPCA + 16,0000 %	12	4	18/06/2024	20/06/2034	TERRA SANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1966807	R\$ 28.075.000,00	28075	IPCA + 8,0000 %	13	1	18/07/2024	20/06/2034	MARANHAO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1967273	R\$ 28.075.000,00	28075	IPCA + 16,0000 %	13	2	18/07/2024	20/06/2034	MARANHAO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1971387	R\$ 12.925.000,00	12925	IPCA + 8,0000 %	13	3	18/07/2024	20/08/2034	MARANHAO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1971392	R\$ 12.925.000,00	12925	IPCA + 16,0000 %	13	4	18/07/2024	20/08/2034	MARANHAO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24H2012907	R\$ 60.000.000,00	60000	CDI + 4,2500 %	20	ÚNICA	30/08/2024	15/08/2030	CITY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1582503	R\$ 28.375.000,00	28375	CDI + 2,5000 %	18	1	16/09/2024	20/09/2029	PARQUE DOS INGLESES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de

												Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24II656558	R\$ 28.375.000,00	28375	IPCA + 17,3600 %	18	2	16/09/2024	20/06/2029	PARQUE DOS INGLESES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24II715107	R\$ 28.375.000,00	28375	IPCA + 8,0000 %	18	3	16/09/2024	20/09/2029	PARQUE DOS INGLESES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24II715165	R\$ 28.375.000,00	28375	IPCA + 17,3600 %	18	4	16/09/2024	20/06/2029	PARQUE DOS INGLESES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I2532795	R\$ 51.000.000,00	51000	IPCA + 12,6800 %	19	1	27/09/2024	27/09/2029	OTCON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão

												Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I2533243	R\$ 3.000.000,00	3000	IPCA + 12,0000 %	19	2	27/09/2024	27/09/2029	OTCON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24I2533349	R\$ 22.000.000,00	22000	IPCA + 13,0000 %	19	3	27/09/2024	20/09/2029	OTCON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24J5057179	R\$ 10.600.000,00	10600	IPCA + 11,5000 %	21	1	31/10/2024	20/02/2033	THL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24J4816258	R\$ 102.000.000,00	102000	CDI + 4,5000 %	16	1	24/10/2024	26/10/2029	MAKASI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24J4831399	R\$ 18.000.000,00	18000	IPCA + 10,5000 %	16	2	24/10/2024	26/10/2029	MAKASI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24K1302245	R\$ 15.000.000,00	15000	CDI + 6,0000 %	22	ÚNICA	05/11/2024	10/10/2028	REALIZA	Adimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de

												Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo de Outros, Seguro de Outros
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2490225	R\$ 30.660.000,00	30660	IPCA + 10,5000 %	29	1	16/12/2024	20/12/2028	VEREDA ROYAL PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2498919	R\$ 20.440.000,00	20440	IPCA + 14,2500 %	29	2	16/12/2024	20/12/2028	VEREDA ROYAL PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo de Outros, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2499967	R\$ 40.000.000,00	40000	CDI + 4,0000 %	25	1	17/12/2024	20/12/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2500159	R\$ 76.000.000,00	76000	CDI + 4,0000 %	25	2	17/12/2024	20/11/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2594662	R\$ 66.000.000,00	66000	CDI + 4,0000 %	25	3	17/12/2024	20/10/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2594686	R\$ 63.000.000,00	63000	CDI + 4,0000 %	25	4	17/12/2024	20/09/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2606417	R\$ 47.000.000,00	47000	CDI + 4,0000 %	25	5	17/12/2024	20/08/2029	BOTÂNICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2414794	R\$ 34.000.000,00	34000	IPCA + 12,0000 %	27	ÚNICA	13/12/2024	23/12/2036	JOANES PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2429377	R\$ 12.000.000,00	12000	IPCA + 11,0000 %	28	1	16/12/2024	20/12/2034	TGRE 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2431257	R\$ 4.000.000,00	4000	IPCA + 15,0000 %	28	2	16/12/2024	20/12/2034	TGRE 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2432125	R\$ 5.925.000,00	5925	IPCA + 11,0000 %	28	3	16/12/2024	20/02/2035	TGRE 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2473475	R\$ 1.975.000,00	1975	IPCA + 15,0000 %	28	4	16/12/2024	20/02/2035	TGRE 3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2283675	R\$ 90.000.000,00	90000	CDI + 4,5000 %	24	1	12/12/2024	12/12/2029	ZILICRED	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2283881	R\$ 10.000.000,00	10000	CDI + 4,5000 %	24	2	12/12/2024	12/12/2029	ZILICRED	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
DEB	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	LSEC11	R\$ 15.000.000,00	15000	IPCA + 15,0000 %	1	1	30/12/2024	25/12/2030	PRECATÓRIOS MTG	Adimplente	Sem Garantias
DEB	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	LSEC12	R\$ 5.000.000,00	5000	1%	1	2	30/12/2024	25/12/2030	PRECATÓRIOS MTG	Adimplente	Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A2780890	R\$ 12.500.000,00	12500	IPCA + 7,5000 %	26	1	17/01/2025	20/01/2030	HOMELEND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A2787865	R\$ 12.500.000,00	12500	IPCA + 10,0000 %	26	2	17/01/2025	20/01/2030	HOMELEND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A2790998	R\$ 17.500.000,00	17500	IPCA + 12,0000 %	26	3	17/01/2025	20/01/2030	HOMELEND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A2792083	R\$ 7.500.000,00	7500	IPCA + 12,5000 %	26	4	17/01/2025	20/01/2030	HOMELEND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25A3342235	R\$ 15.000.000,00	15000	120,0000% CDI	15	ÚNICA	23/01/2025	22/07/2028	PRAMORAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25B2974559	R\$ 120.000.000,00	120000	CDI + 4,0000 %	33	ÚNICA	21/02/2025	26/02/2032	MAKASI II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão

												Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25C5803455	R\$ 33.000.000,00	33000	CDI + 2,9500 %	34	1	28/03/2025	20/03/2030	VISTA GALASSI - BILD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25C5803606	R\$ 87.000.000,00	87000	CDI + 2,9500 %	34	2	28/03/2025	20/04/2030	VISTA GALASSI - BILD	Adimplente	Fiança de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F1981809	R\$ 51.500.000,00	51500	CDI + 4,0000 %	35	ÚNICA	06/06/2025	25/06/2030	EPITÁCIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F2772030	R\$ 11.500.000,00	11500	CDI + 3,5000 %	38	1	18/06/2025	17/07/2028	TORRESANI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25F2804404	R\$ 11.500.000,00	11500	CDI + 3,5000 %	38	2	18/06/2025	16/08/2028	TORRESANI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos

												Creditorios, Fundo
DEB	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	LSEC21	R\$ 550.000.000,00	550000	IPCA + 12,0000 %	2	ÚNICA	15/06/2025	15/06/2032	AXS	Adimplente	
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	25G0669788	R\$ 4.500.000,00	4500	IPCA + 12,6800 %	21	2	01/07/2025	20/02/2033	THL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA		R\$ 27.000.000,00	27000	IPCA + 15,6600 %	36	1	22/07/2025	24/07/2035	HORIZONTE PARK - SANTAREM	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo de Conta Vinculada
CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA		R\$ 12.000.000,00	12000	IPCA + 15,6600 %	36	2	24/08/2026	24/08/2036	HORIZONTE PARK - SANTAREM	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel

CRI	LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA		R\$ 6.000.000,00	6000	IPCA + 15,6600 %	36	3	22/02/2027	22/02/2037	HORIZONTE PARK - SANTAREM	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel
-----	---	--	------------------	------	---------------------	----	---	------------	------------	------------------------------	------------	---

Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 45ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora

ANEXO VI
DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
Endereço: Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º Andar Pinheiros, CEP 05425-02
Cidade/Estado: São Paulo/SP
CNPJ nº: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugênia de Jesus Souza
Número do Documento de Identidade: RG nº: 15.461.802.000-3 SSP/MA
CPF nº: 009.635.843-24

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários
Número da Emissão: 45ª
Número de Série: 02 (duas) séries
Emissora: **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**
Quantidade: 27.700 (vinte e sete mil e setecentas)
Espécie: N/A
Classe: ÚNICA
Forma: Nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM 60, conforme alterada, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 25 de agosto de 2025.

eq@vortex.com.br

Assinado
ANA EUGENIA DE JESUS
SOUZA
00963584324
D4Sign



VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Ana Eugênia de Jesus Souza
Cargo: Diretora

Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 45ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora

ANEXO VII
DESPESAS INICIAIS, RECORRENTES E EXTRAORDINÁRIAS

(i) Despesas Iniciais:

Despesas Flat

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	Custo %	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO
CVM 1ª Série**	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,03%	R\$ 4.500,00	0,00%	R\$ 4.500,00
CVM 2ª Série**	Taxa de Fiscalização	FLAT	0,03%	R\$ 3.810,00	0,00%	R\$ 3.810,00
B3 CETIP*	Registro CRI	FLAT	0,0290%	R\$ 8.033,00	0,00%	R\$ 8.033,00
B3 CETIP*	Registro CCI	FLAT	0,0010%	R\$ 277,00	0,00%	R\$ 277,00
B3 CETIP*	Taxa Liquidação Financeira	FLAT	0,0010%	R\$ 277,00	0,00%	R\$ 277,00
B3 CETIP*	Depósito CCI	FLAT	0,0030%	R\$ 831,00	0,00%	R\$ 831,00
Anbima	Taxa de Registro de base de dados de CRIs	FLAT	0,004%	R\$ 1.416,00	0,00%	R\$ 1.416,00
Anbima	Taxa de Registro de oferta (sistema SDO)	FLAT	0,003%	R\$ 9.919,00	0,00%	R\$ 9.919,00
Leverage	Emissão	FLAT	-	R\$ 35.000,00	11,15%	R\$ 38.738,24
Leverage	Primeira taxa de gestão	FLAT	-	R\$ 3.700,00	12,15%	R\$ 4.211,72
Trinus DTVM	Coordenador Líder	FLAT	-	R\$ 20.000,00	12,15%	R\$ 22.766,08
Trinus	Assessoria e Estruturação	FLAT	-	R\$ 808.840,00	14,25%	R\$ 943.253,64
Trinus DTVM	Registrador CCI	FLAT	-	R\$ 15.000,00	12,15%	R\$ 17.074,56
Trinus DTVM	Custodiante CCI	FLAT	-	R\$ 6.000,00	12,15%	R\$ 6.829,82
Trinus DTVM	Banco liquidante	FLAT	-	R\$ 6.000,00	12,15%	R\$ 6.829,82
Área Leão Advogados	Intermediação	FLAT	-	R\$ 285.033,00	14,25%	R\$ 332.400,00
TBS Law	Assessor Legal	FLAT	-	R\$ 105.000,00	14,25%	R\$ 122.448,98
Neo Service	Auditoria de Carteira	FLAT	-	R\$ 35.600,00	14,25%	R\$ 41.516,03

Plataforma Trinus	Análise Orçamentária	FLAT	-	R\$ 40.000,00	14,25%	R\$ 46.647,23
Plataforma Trinus	Agente de Garantias - Conta Vinculada 1**	FLAT	-	R\$ 3.500,00	14,25%	R\$ 4.081,63
Plataforma Trinus	Agente de Garantias - Conta Vinculada 2**	FLAT	-	R\$ 3.500,00	14,25%	R\$ 4.081,63
Neo Service	Setup de Implantação	FLAT	-	R\$ 3.916,00	14,25%	R\$ 4.566,76
Vórtx	Implantação Agente Fiduciário	FLAT	-	R\$ 4.000,00	14,25%	R\$ 4.664,72
Vórtx	Agente Fiduciário	FLAT	-	R\$ 15.000,00	14,25%	R\$ 17.492,71
Vórtx	Escriturador de CRI	FLAT	-	R\$ 4.800,00	14,25%	R\$ 5.597,67
Vórtx	Escriturador de NC	FLAT	-	R\$ 4.800,00	14,25%	R\$ 5.597,67

TOTAL				R\$ 1.423.952,00		R\$ 1.657.861,91
--------------	--	--	--	-------------------------	--	-------------------------

*Custos estimados						5,99%
-------------------	--	--	--	--	--	-------

**Taxa mínima da CVM R\$809,16

(ii) Despesas Recorrente:

Despesas Recorrentes

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	Custo %	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	VALOR BRUTO ANUAL
Vórtx	Agente Fiduciário	ANUAL	-	R\$ 15.000,00	9,65%	R\$ 16.602,10	R\$ 16.602,10
Vórtx	Escriturador de CRI	ANUAL	-	R\$ 4.800,00	9,65%	R\$ 5.312,67	R\$ 5.312,67
Vórtx	Escriturador de NC	ANUAL	-	R\$ 4.800,00	9,65%	R\$ 5.312,67	R\$ 5.312,67
Trinus DTVM	Custodiante	ANUAL	-	R\$ 6.000,00	12,15%	R\$ 6.829,82	R\$ 6.829,82
Trinus DTVM	Banco liquidante	ANUAL	-	R\$ 6.000,00	12,15%	R\$ 6.829,82	R\$ 6.829,82
Trinus SCD	Tarifa de Conta Centralizadora	MENSAL	-	R\$ 500,00	12,15%	R\$ 569,15	R\$ 6.829,80
Trinus SCD	Tarifa Conta Arrecadadora - Portal do Cedro	MENSAL	-	R\$ 79,00	0,00%	R\$ 79,00	R\$ 948,00

Página 122 de 186

Trinus SCD	Tarifa Conta Arrecadadora - Jardins de Maranguape	MENSAL	-	R\$ 79,00	0,00%	R\$ 79,00	R\$ 948,00
Trinus SCD	Tarifa Conta Vinculada - Portal do Cedro	MENSAL	-	R\$ 500,00	12,15%	R\$ 569,15	R\$ 6.829,80
Trinus SCD	Tarifa Conta Vinculada - Jardins de Maranguape	MENSAL	-	R\$ 500,00	12,15%	R\$ 569,15	R\$ 6.829,80
Trinus SCD	Tarifa de Transação	POR EVENTO	-	R\$ -	0,00%	R\$ -	R\$ -
Trinus SCD	Tarifa Boleto - Liquidação	POR EVENTO	-	R\$ 1,20	0,00%	R\$ 1,20	R\$ -
Trinus SCD	Tarifa Boleto - Baixa	POR EVENTO	-	R\$ 0,35	0,00%	R\$ 0,35	R\$ -
BLB	Auditoria	ANUAL	-	R\$ 3.700,00	14,25%	R\$ 4.314,87	R\$ 4.314,87
Plataforma Trinus	Medição de Obras - Portal do Cedro**	MENSAL	-	R\$ 7.500,00	14,25%	R\$ 8.746,36	R\$ 104.956,32
Plataforma Trinus	Medição de Obras - Jardins de Maranguape**	MENSAL	-	R\$ 7.500,00	14,25%	R\$ 8.746,36	R\$ 104.956,32
Plataforma Trinus	Agente de Garantias - Conta Vinculada 1*	MENSAL	-	R\$ 3.500,00	14,25%	R\$ 4.081,63	R\$ 48.979,56
Plataforma Trinus	Agente de Garantias - Conta Vinculada 2*	MENSAL	-	R\$ 3.500,00	14,25%	R\$ 4.081,63	R\$ 48.979,56
Neo Service***	Monitoramento de Carteira	MENSAL	-	R\$ 3.916,00	14,25%	R\$ 4.566,76	R\$ 54.801,12
Link	Balanço anual	ANUAL	-	R\$ 300,00	0,00%	R\$ 300,00	R\$ 300,00
Link	Contabilidade	MENSAL	-	R\$ 300,00	0,00%	R\$ 300,00	R\$ 3.600,00
Leverage	Taxa de Gestão	MENSAL	-	R\$ 3.700,00	12,15%	R\$ 4.211,72	R\$ 50.540,64
Serasa*	Reembolso	MENSAL	-	R\$ 50,00	0,00%	R\$ 50,00	R\$ 600,00
B3 CETIP*	Taxa de Transação	MENSAL	-	R\$ 160,00	0,00%	R\$ 160,00	R\$ 1.920,00
B3 CETIP*	Utilização Mensal	MENSAL	-	R\$ 140,00	0,00%	R\$ 140,00	R\$ 1.680,00
B3 CETIP*	Custódia de CRI	MENSAL	0,0008%	R\$ 221,60	0,00%	R\$ 221,60	R\$ 2.659,20
B3 CETIP*	Custódia de CCI	MENSAL	0,0011%	R\$ 304,70	0,00%	R\$ 304,70	R\$ 3.656,40
TOTAL						R\$ 82.979,71	R\$ 495.216,47

*Custos estimados

1,79%

**Valor por dia de liquidação após a primeira liquidação

***Valor por contrato a ser auditado R\$ 50,00

¹Valor estimado por série a partir da terceira (inclusive)

(iii) Despesas Extraordinárias:

São as despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, inclusive as seguintes despesas necessárias ao exercício pleno de sua função, pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário, conforme aplicável: (i) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares; (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos documentos referentes à Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (iii) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou *motoboy*), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, *conference call*; (iv) publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI, e (v) despesas razoáveis e comprovadas incorridas com gestão, cobrança, realização e administração dos Créditos Imobiliários, as quais são classificadas como “Despesas Extraordinárias”.

Observação: Todos os valores serão acrescidos dos respectivos tributos incidentes os quais são: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Contribuição sobre o Lucro Líquido – CSLL, Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre o custo nas alíquotas vigentes na data de pagamento.

Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 45ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora

ANEXO VIII FATORES DE RISCO

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora quanto à Devedora, aos Garantidores 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. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente Emissão.

Riscos Relacionados Ao Ambiente Macroeconômico

Política Econômica do Governo Federal

A economia brasileira tem sido marcada por frequentes, e por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras.

Não existe possibilidade de controle ou previsão, com significativo grau de certeza, das medidas ou políticas que o Governo poderá adotar no futuro. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa das Devedoras podem ser adversamente afetados em razão de mudanças nas políticas públicas e por fatores como:

- variação nas taxas de câmbio;
- controle de câmbio;
- índices de inflação;
- flutuações nas taxas de juros;
- falta de liquidez nos mercados, financeiro e de capitais brasileiros;
- racionamento de energia elétrica;
- instabilidade de preços;
- mudança na política fiscal e no regime tributário; e
- medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto a modificações por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e os resultados operacionais das Devedoras, e por consequência, o desempenho financeiro dos CRI.

Efeitos da Política Anti-Inflacionária

Historicamente, o Brasil teve altos índices de inflação. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão.

Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que os Créditos Imobiliários e os Contratos de Garantia não sejam capazes de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o pagamento dos Investidores está baseado na realização destes ativos, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o real e o dólar dos Estados Unidos da América irá permanecer nos níveis atuais.

As depreciações do Real frente ao Dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez das Devedoras ou dos Garantidores.

Adicionalmente, visto que parte dos custos das obras dos empreendimentos imobiliários desenvolvidos no Brasil pode oscilar com a variação cambial, os Empreendimentos Imobiliários poderão ter seus respectivos orçamentos impactados negativamente pela desvalorização cambial do Real em relação ao Dólar decorrente do movimento de tarifas recentemente aplicadas no comércio exterior entre os Estados Unidos da América e o Brasil. *Mudanças na economia global e outros mercados emergentes*

O mercado de títulos e valores mobiliários nacional é influenciado, em vários graus, pela economia e condições dos mercados globais, e especialmente pelos mercados dos países da América Latina e de outros emergentes. A reação dos Investidores ao desenvolvimento em outros países pode ter um impacto desfavorável no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Crises em outros países emergentes ou políticas econômicas de outros países, dos Estados Unidos em particular, podem reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Qualquer dos acontecimentos mencionados acima pode afetar desfavoravelmente a liquidez do mercado e até mesmo a qualidade do portfólio dos Créditos Imobiliários que lastreiam o CRI.

Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de juros

A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.

Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

Nos últimos anos o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do Produto Interno Bruto tem desacelerado. A retração no nível da atividade econômica poderá significar uma diminuição na securitização dos recebíveis imobiliários, trazendo, por consequência, uma ociosidade operacional à Emissora.

Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora

O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá,

por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa ou a sua lucratividade se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

Fatores de Risco Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores.

A securitização de direitos creditórios imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997 e revogada pela Lei 14.430. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 20 (vinte) anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente quinze anos de existência no país, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores.

Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores.

A estrutura jurídica do CRI e o modelo desta operação financeira considera um conjunto de obrigações estipuladas entre as partes por meio de contratos e títulos de crédito, com base na legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade na utilização desta alternativa de financiamento e da falta de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderão ser verificados efeitos adversos e perdas por parte dos Titulares de CRI em razão de discussões quanto à eficácia das obrigações previstas na estrutura adotada para os CRI, na eventual discussão quanto à aplicabilidade ou exigibilidade de quaisquer de seus termos e condições em âmbito judicial.

Fatores de Risco Relacionados aos CRI e à Oferta

Alterações na legislação tributária aplicável aos CRI – Pessoas Físicas.

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares de CRI estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis. Adicionalmente, está sob discussão a conversão em lei da Medida Provisória nº 694/2015 que extingue a isenção tributária para os Titulares de CRI que sejam pessoas físicas. Caso referida medida provisória seja convertida em lei, os Titulares de CRI que sejam pessoas físicas poderão ser prejudicados, tendo em vista que não haverá isenção tributária.

Eventuais Divergências na Interpretação das Normas Tributárias Aplicáveis.

Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Além disso, não há uniformidade na interpretação quanto à tributação aplicável sobre os ganhos decorrentes da alienação dos CRI no mercado secundário e dessa modalidade de operação estruturada em geral. Existem pelo menos duas interpretações correntes a respeito do imposto de renda incidente sobre a diferença positiva entre o valor de alienação e o valor da aplicação dos CRI, quais sejam (i) a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI estão sujeitos ao imposto de renda na fonte, tais como os rendimentos de renda fixa, em conformidade com as alíquotas regressivas previstas no artigo 1º da Lei nº 11.033; e (ii) a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI são tributados como ganhos líquidos nos termos do artigo 52, §2º, da Lei nº 8.383, sujeitos, portanto, ao imposto de renda a ser recolhido pelo vendedor até o último Dia Útil do mês subsequente ao da apuração do ganho, à alíquota de 15% (quinze por cento) estabelecida pelo inciso II do caput do artigo 2º da Lei nº 11.033. Tampouco há jurisprudência consolidada sobre o assunto. Divergências no recolhimento do imposto de renda devido podem ser passíveis de sanção pela Secretaria da Receita Federal. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e autoridades governamentais a respeito da operação poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares.

Falta de Liquidez dos CRI no Mercado Secundário.

O mercado secundário de CRI não opera de forma ativa e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado forte para negociação dos CRI, a permitir sua alienação pelos investidores, caso decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário e deve estar ciente da eventual necessidade de manutenção do seu investimento nos CRI até a Data de Vencimento. Adicionalmente, considerando que poderá ser aceita a participação de investidores que sejam pessoas vinculadas, tal situação poderá ser agravada pela participação de pessoas vinculadas na Oferta, o que poderá resultar em redução adicional da liquidez esperada dos CRI no mercado secundário. Ainda, após o encerramento da Oferta, os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário entre Investidores Profissionais, nos termos do artigo 43-A, § 2º, inciso II, da Resolução CVM 60.

Quórum de deliberação na Assembleia Especial.

As deliberações tomadas em Assembleia Especial serão aprovadas pela maioria dos Titulares de CRI em Circulação, e, em certos casos, exigirão um quórum de maioria simples ou qualificado conforme estabelecido neste Termo de Securitização. O Titular do CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste um voto desfavorável, não compareça à Assembleia Especial ou se abstenha de votar, não existindo qualquer mecanismo para o resgate, a amortização ou a venda compulsória no caso de dissidência em determinadas matérias submetidas à deliberação pela Assembleia Especial. Há também o risco de o quórum de instalação ou deliberação de determinada matéria não ser atingido e, dessa forma, os Titulares de CRI poderão ter dificuldade de, ou não conseguirem, deliberar matérias sujeitas à Assembleia Especial.

Prestadores de serviços dos CRI.

A Emissora contratou diversos prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades no âmbito da Oferta. Caso qualquer desses prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço, o que pode afetar adversa e negativamente os CRI, a Emissora ou até mesmo criar eventuais ônus adicionais ao Patrimônio Separado.

Riscos associados à guarda dos documentos que evidenciam a regular constituição dos direitos creditórios vinculados aos CRI.

A Emissora contratará a Instituição Custodiante para a guarda dos documentos que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários. A eventual perda e/ou extravio dos referidos documentos poderá causar efeitos materiais adversos para os Titulares de CRI.

Risco da Não Realização da Carteira.

A Emissora é uma companhia securitizadora de direitos creditórios imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de direitos creditórios imobiliários por meio da emissão dos CRI, 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 dos mesmos pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

Risco de liquidez dos Créditos Imobiliários Totais

A Emissora poderá passar por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários Totais em relação aos pagamentos derivados dos CRI.

Risco de crédito

A Emissora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários Totais que lastreiam os CRI. Essa impontualidade, se reiterada, poderá importar a insolvência da Emissora.

Risco de Descontinuidade do Recebimento de Principal e Encargos.

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares de CRI decorrem direta e/ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; (ii) dos Direitos Creditórios; (iii) da eventual suficiência de recursos no Patrimônio Separado; e/ou (iii) da liquidação das Garantias previstas no Termo de

Securitização. Os recebimentos oriundos dos itens acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas de pagamentos de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos recursos supra referidos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

Adicionalmente, a realização de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte do Investidor à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

O risco de crédito das Devedoras e dos Adquirentes pode afetar adversamente os CRI.

O pagamento dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pelas Devedoras e/ou Adquirentes dos Créditos Imobiliários CVC. A capacidade de pagamento das Devedoras e/ou dos Adquirentes, conforme aplicável, poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, da exposição ao seu risco de crédito ou em decorrência de fatores imprevisíveis que poderão afetar o fluxo de pagamentos dos CRI.

Ocorrência de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado poderão provocar efeitos adversos sobre o pagamento dos CRI.

Na ocorrência de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado com a consequente obrigação de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os titulares de CRI.

Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários CVC oriundos dos Contratos de Venda e Compra e CCBs.

Os CRI têm seu lastro nos Créditos Imobiliários Totais, os quais são oriundos dos Contratos de Venda e Compra e CCBs emitidas pelas Devedoras, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares de CRI durante todo o prazo de Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento por parte dos Adquirentes, caso em que os titulares poderão ser negativamente afetados, quer seja por atrasos no recebimento de recursos devidos para a Emissora ou mesmo pela dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte dos Adquirentes.

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;

Risco da ocorrência da antecipação de pagamentos

A ocorrência de qualquer Hipótese de Recompra Compulsória, de Recompra Facultativa, de Evento de Vencimento Antecipado ou de qualquer antecipação de Créditos Imobiliários Totais acarretará a amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos CRI, conforme o caso, situação que resultará na redução do horizonte de investimento dos Titulares dos CRI, nos CRI, e poderá resultar na frustração dos Titulares dos CRI quanto à expectativa de rentabilidade dos CRI e/ou em perda financeira e patrimonial aos Titulares dos CRI. Além disso, os Investidores poderão encontrar dificuldade de reinvestimento do capital investido à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Risco Estrutural

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.

Risco de Questionamentos Judiciais dos Contratos de Venda e Compra.

Os Créditos Imobiliários Totais estão sujeitos às consequências decorrentes de eventuais questionamentos judiciais por parte dos Adquirentes. Caso os Adquirentes venham a ajuizar eventuais ações judiciais nesse sentido, não pode ser afastada a hipótese de que decisões judiciais futuras entendam pela ilegalidade de uma ou mais cláusulas dos Contratos de Venda e Compra, inclusive, mas não se limitando às taxas de juros, encargos, aplicação de multas, bem como em relação à eventuais divergências entre a área das Unidades prevista nos Contratos de Venda e Compra e aquela de fato, o que poderá causar efeito adverso sobre a capacidade de pagamento do Patrimônio Separado e, consequentemente dos CRI.

Riscos Relacionados à administração e à cobrança dos Créditos Imobiliários Totais pelas Devedoras.

As Devedoras são e se manterão responsáveis pela gestão e administração dos respectivos Créditos Imobiliários Totais, motivo pelo qual manterão todo o relacionamento comercial com os devedores dos Contratos de Venda e Compra. Portanto, a despeito da contratação do Agente de Monitoramento, não é possível garantir que as Devedoras sempre exercerão tais funções de forma diligente e no interesse do Patrimônio Separado. Caso as Devedoras deixem de exercer sua função de forma diligente e no interesse do Patrimônio Separado, o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários Totais poderá ser prejudicado, o que poderá gerar um efeito adverso sobre a capacidade de pagamento do Patrimônio Separado e, consequentemente, dos CRI.

Risco em Função do Rito de Registro Automático

A Oferta, distribuída nos termos da Resolução CVM 160, será realizada por meio de registro automático de distribuição, de forma que as informações prestadas pela Emissora não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

Risco de amortização extraordinária ou resgate antecipado

Nos termos dos Contrato de Cessão CVC e Cessão Fiduciária, as Devedoras, de forma compulsória ou de forma facultativa, mediante manifestação à Emissora, poderão recomprar parte ou a totalidade dos Créditos Imobiliários CVC Elegíveis, o que dará ensejo à amortização extraordinária ou ao resgate antecipado dos CRI, conforme o caso. A ocorrência de qualquer dos eventos mencionados neste item acarretará a redução do horizonte de investimento dos Titulares dos CRI, o que poderá frustrar a expectativa de rentabilidade dos Titulares dos CRI e/ou gerar perdas financeiras. Além disso, não é possível garantir que os Titulares dos CRI não encontrarão dificuldade para reinvestir os recursos recebidos a uma taxa igual ou superior à Taxa de Remuneração dos CRI.

Risco de Integralização ou Aquisição dos CRI com Ágio

Os CRI poderão ser integralizados e/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, nos termos previstos neste Termo de Securitização, 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. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Investidores.

Restrição à negociação

Os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário entre Investidores Profissionais nos termos do artigo 43-A, § 2º, inciso II, da Resolução CVM 60.

Risco de Performance dos Empreendimentos

Os Empreendimentos encontram-se em fase de construção. Em caso de paralisação, interrupção, atraso ou não conclusão das obras dos Empreendimentos, os Adquirentes poderão interromper o pagamento dos Créditos Imobiliários Totais ou requerer a rescisão dos Contratos de Venda e Compra que os originam, o que pode impactar negativamente a capacidade de pagamento do Patrimônio Separado e, consequentemente, o pagamento dos CRI.

Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer evento de pagamento antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, bem como de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Riscos Relacionados ao Ônus existente sobre o Imóvel

No âmbito da Operação, será constituída como garantia a Alienação Fiduciária do Imóvel, no entanto, conforme registrado ao R02-111.693 da matrícula do Imóvel, foi gravada Hipoteca em 1º (Primeiro) Grau como forma de garantir o adimplemento da Dívida Existente, conforme estipulado na Escritura Pública de Compra e Venda com Garantia Hipotecária, lavrada em 12 de abril de 2022, às fls.116/117, do livro 0061-R, do 4º Tabelionato de Notas da Comarca de Goiânia-GO.

Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do parágrafo único do artigo 12 da Lei 9.514, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Emissora é de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) que corresponde a pouco menos de 2,17% (dois inteiros e dezessete centésimos por cento) do total desta Emissão. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

Risco de não Formalização dos instrumentos de constituição das Garantias

As garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias não estão devidamente constituídas na data de assinatura do Termo de Securitização, o que implica, que, caso durante o período em que não houver o devido registro nos Cartórios de Títulos e Documentos e/ou Juntas Comerciais competentes (conforme o caso), recaia qualquer gravame sobre as Garantias, esses gravames privilegiarão os seus respectivos credores em relação aos Titulares dos CRI. Esses fatos podem acarretar eventuais perdas aos investidores, caso os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI.

Risco de Auditoria Legal com Escopo Limitado

Para fins da Oferta, foi contratado um escritório especializado para análise jurídica dos principais aspectos relacionados às Devedoras, aos Sócios, aos Imóveis, aos proprietários antecessores dos Imóveis, e aos Empreendimentos (“Auditoria Jurídica”). Entretanto, nem todos os documentos necessários para a completa análise das Devedoras, dos Sócios, dos Imóveis, dos Proprietários Antecessores dos Imóveis, e dos Empreendimentos foram apresentados e, consequentemente, analisados. Dessa forma, a auditoria realizada não pode ser entendida como exaustiva, uma vez que existem pontos não apresentados ou analisados, conforme indicados no Relatório de Auditoria, os quais podem impactar negativamente a Oferta ou a estrutura dos CRI, devendo os potenciais Titulares dos CRI realizar a sua própria investigação quanto aos pontos não apresentados ou analisados na referida auditoria antes de tomar uma decisão de investimento.

Ademais, a data base do Relatório de Auditoria é de 17 de junho de 2025, nesse sentido, a existência de eventuais contingências não identificadas, novas ou antigas, poderá afetar a capacidade financeira das Devedoras e/ou do Sócio, o que poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das Devedoras e/ou dos Garantidores de honrar as obrigações assumidas nos termos dos Contratos de Cessão e, consequentemente, dos CRI.

Riscos de Ausência de Seguro de Crédito ou Prestamista dos Adquirentes

Os Créditos Imobiliários CVC não contam com seguro de crédito ou prestamista dos Adquirentes. Dessa forma, em caso de não pagamento dos Créditos Imobiliários CVC, ou mesmo em caso de morte ou invalidez ou até mesmo desemprego ou perda de renda dos Adquirentes, 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 de Securitização e, consequentemente, causar prejuízos aos Titulares dos CRI. Além disso, em razão da ausência de seguro, não haverá pagamento de indenização que proteja os Titulares dos CRI de eventuais perdas.

Fatores de Risco relacionados à Devedora

Riscos associados à ausência e/ou insuficiência de seguro para as atividades das Devedoras.

A manutenção de seguros de obra cujos valores podem se mostrar insuficientes para a proteção de perdas relevantes, assim como a ausência de cobertura para determinados tipos de perdas, como por exemplo, seguro patrimonial do Imóvel, após o término da obra, pode acarretar efeito adverso à situação financeira das Devedoras.

O descumprimento das leis e regulamentos ambientais e trabalhistas pode resultar em penalidades civis, criminais e administrativas.

As Devedoras estão sujeitas às leis trabalhistas e ambientais locais, estaduais e federais, conforme o caso, assim como a regulamentos, autorizações e licenças que abrangem, entre outras coisas, o regime de contratação de seus empregados. Qualquer descumprimento dessas leis, regulamentos, licenças e autorizações, ou falha na sua obtenção ou renovação, podem resultar na aplicação de penalidades civis, criminais e administrativas, tais como imposição de multas, cancelamento de licenças (inclusive licenças de funcionamento que podem resultar na paralisação das atividades das Devedoras) e revogação de autorizações, além da publicidade negativa e responsabilidade pelo saneamento ou por danos ambientais. Devido à possibilidade de regulamentos ou outros eventos não previstos, especialmente considerando que as leis trabalhistas e/ou ambientais se tornem mais rigorosas no Brasil, o montante e prazo necessários para futuros gastos para manutenção da conformidade com os regulamentos pode aumentar e afetar de forma adversa a disponibilidade de recursos para dispêndios de capital e para outros fins. A conformidade com novas leis ou com as leis e regulamentos ambientais e/ou trabalhistas, conforme o caso, em vigor podem causar um aumento nos custos e despesas das Devedoras.

Ademais, no âmbito da Auditoria Jurídica, e observados os termos definidos no Relatório de Auditoria, não foram recebidas pelo assessor legal contratado as **(i)** Certidões de Tributos Imobiliários, expedida com base na inscrição municipal do Imóvel, perante a Prefeitura Municipal de Quixadá/CE e Maranguape/CE, vinculada ao Imóvel; **(ii)** Cópias dos balanços patrimoniais dos últimos três exercícios, vinculados à Devedora; **(iii)** Declaração de Imposto de Renda dos últimos cinco anos e os respectivos comprovantes de entrega, vinculados à Devedora e ao Sócio; **(iv)** Relatório dos processos judiciais, arbitrais, procedimentos administrativos ou autuações, vinculados à Devedora, independentemente do valor, de naturezas cíveis, trabalhistas, criminais, processos administrativos (incluindo comunicações e investigações), notadamente aqueles existentes perante autoridades reguladoras (Ex: MP, MAPA, CVM e CADE), incluindo eventuais TAC's e multas potenciais ou já aplicadas, deles decorrentes, e/ou de processos ambientais; **(v)** Certidões de Débitos de Tributos Mobiliários Inscritos e/ou Não Inscritos em Dívida Ativa, expedida perante a Prefeitura Municipal de Quixadá/CE e Maranguape/CE, vinculadas à Devedora; **(vi)** Certidão Conjunta de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida perante a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (PGFN) e a Consulta de Débitos Inscritos em Dívida Ativa perante a PGFN e FGTS (em caso de PGFN positiva), vinculadas ao Sócio e ao Proprietário Antecessor do Imóvel; e, **(vii)** Relatório de Situação Fiscal obtido no e-CAC e Extrato de Parcelamento de Débitos - Receita Federal (em caso de PGFN positiva), vinculado ao Proprietário Antecessor. Portanto, caso existam débitos nesse sentido, não é possível garantir que não causarão efeito material adverso à capacidade de pagamento das Devedoras e/ou dos Garantidores e, conseqüentemente, à capacidade de pagamento do Patrimônio Separado.

Financiamentos em condições aceitáveis podem não estar disponíveis para atender as necessidades futuras de capital das Devedoras.

Se linhas de crédito não estiverem disponíveis quando necessário, ou se estiverem disponíveis apenas em condições desfavoráveis, as Devedoras poderão enfrentar dificuldades para atender suas necessidades de capital, aproveitar oportunidades de negócio ou reagir a pressões competitivas, o que pode afetar de forma adversa seus negócios, condição financeira e rentabilidade. As Devedoras também poderão precisar de recursos adicionais para crescer e expandir suas operações, que espera financiar através de seu fluxo de caixa operacional. As Devedoras poderão ainda procurar novas formas de liquidez adicional por meio de empréstimos bancários convencionais ou de dívida ou emissão de valores mobiliários em mercados privados ou públicos. As Devedoras não poderão fornecer qualquer garantia de que fluxos de caixa provenientes de suas operações serão suficientes para financiar seus investimentos ou que será capaz de obter fundos adicionais dos mercados financeiros. Se as Devedoras não forem capazes de gerar fluxos de caixa ou levantar fundos adicionais suficientes para cobrir seus investimentos, poderá não alcançar as eficiências operacionais desejadas ou não executar totalmente os seus planos de expansão, o que poderá impactar em sua competitividade e, portanto, os resultados de suas operações.

As Devedoras estão sujeitas à falência, recuperação judicial ou extrajudicial.

Ao longo do prazo de duração dos CRI, as Devedoras estão sujeitas a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Eventuais contingências das Devedoras, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar sua capacidade financeira e operacional, o que poderá afetar negativamente a capacidade das Devedoras de honrar as obrigações assumidas nos termos do Contrato de Cessão e, conseqüentemente, dos CRI.

Risco decorrente da existência de contingências judiciais em nome das Devedoras e dos Garantidores

No âmbito da auditoria legal realizada para fins da Operação, ficou constatado que as Devedoras e os Garantidores possuem contingências judiciais em seu nome. Caso tais contingências venham a se materializar, não é possível garantir que tal materialização não ocasionará um efeito material adverso na análise de crédito das Devedoras e/ou dos Garantidores ou em sua capacidade de pagamento e de cumprimento de suas obrigações no âmbito dos Documentos da Operação.

Demais riscos

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação das Devedoras e dos Garantidores, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O investimento nos CRI poderá estar sujeito a outros riscos advindos de fatores exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos valores mobiliários de modo geral.

ANEXO IX
TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF:

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 15% (quinze por cento) a 22,5% (vinte e dois e meio por cento), dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para a aplicação com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; 20% (vinte por cento) para a aplicação com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; 17,5% (dezessete e meio por cento) para a aplicação com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias; e 15% (quinze por cento) para a aplicação com prazo de mais de 720 (setecentos e vinte) dias (artigo 1º da Lei nº 11.033, e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 (“Lei nº 8.981”). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os Investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate/recebimento dos recursos.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de Investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, 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, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Os Investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, II, da Lei nº 11.033). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015).

Os Investidores, quando forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o imposto devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, II, da Lei nº 8.981). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71 da Lei nº 8.981, na redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1955).

O IRRF, às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei nº 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, corresponde a 9% (nove por cento) para instituições não financeiras, 16% (dezesseis por cento) para instituições financeiras (exceto bancos) e 21% (vinte e um por cento) para bancos.

As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 28, §10, da Lei nº 9.532) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, §1º, da Lei nº 8.668, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de

previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei nº 8.981, na redação da Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1955 e artigo 5º da Lei nº 11.053, de 29 de dezembro de 2004). 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 16% (dezesseis por cento) para instituições financeiras (exceto bancos) e 21% (vinte e um por cento) para bancos.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 78 da Lei nº 8.981). Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos investidores externos cujos recursos adentrarem o Brasil de acordo com as normas e condições da Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 do Conselho Monetário Nacional, e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota máxima de 15% (quinze por cento) (artigo 81 da Lei nº 8.981, artigo 11 da Lei nº 9.249, de 29 de dezembro de 1995, artigo 16 da Medida Provisória nº 2.189-49).

Com base na legislação em vigor, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: (i) aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezessete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa nº 1.530/2014; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Instrução Normativa RFB nº 1.037, de 04 de junho de 2010, lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida. Com relação aos investidores estrangeiros, estes ficam isentos do imposto de renda sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, §§ 1º e 2º, “b”, da Lei nº 8.981). Outros rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros, não definido como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de “swap” e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e (ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei nº 8.981 e artigo 11 da Lei nº 9.249, de 29 de dezembro de 1995).

É prevista, ainda, alíquota zero de imposto de renda a esses investidores estrangeiros 4.373 sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: (i) remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial – TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; e (ii) prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); (iii) vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela companhia securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (iv) vedação à liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (v) inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; (vi) se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; (vii) comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); e (ix) o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1º e § 1º-B, da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011. (“Lei nº 12.341”).

A mesma alíquota zero se estende também às cotas de fundos de investimento exclusivos para investidores não residentes que possuam no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do fundo aplicado em CRI e outros títulos previstos no artigo 1º da Lei nº 12.431. O percentual poderá ser de 67% (sessenta

e sete por cento) nos dois primeiros anos a partir da oferta pública inicial das cotas constitutivas do patrimônio inicial do fundo.

Os fundos também deverão obedecer a requisitos adicionais, a merecer menção o requisito concernente à necessidade do fundo se enquadrar à composição de carteira em até 180 (cento e oitenta dias) dias após sua constituição, ou em 90 (noventa) dias se apenas decidir se reenquadrar para gozar do tratamento tributário.

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros (Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 do Conselho Monetário Nacional) oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida (conforme descrito acima), hipótese em que os investidores externos sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 29, §1º, da Medida Provisória 2.158-35, artigo 16, §2º, da Medida Provisória nº 2.189-49, artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme alterada, e artigo 8º da Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, artigo 1º, Lei nº 12.431 e artigo 17, Lei nº 12.844, de 19 de julho de 2013, conforme alterada). Haverá também incidência do IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei nº 8.981 c/c artigo 2º, “caput” e §1º, da Lei nº 11.033 e artigo 85, I e II, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015).

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto-Lei nº 2.394, de 21 de dezembro de 1987, e artigo 65, §8º, da Lei nº 8.981).

No caso de CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: (i) 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e (ii) 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei nº 12.431 e artigo 17, Lei nº 12.844 de 19 de julho de 2013). Nos termos do §7º, do artigo 2º, da Lei nº 12.431 os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, §9º, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015).

IOF:

Imposto sobre operações relativas a Títulos e Valores Mobiliários (IOF/Títulos):

As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF, na forma do artigo 32, §2º, VI do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, com sua redação alterada pelo Decreto 7.487/2011. Porém, 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 operações ocorridas após este eventual aumento.

Imposto sobre Operações de Câmbio (IOF/Câmbio):

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) estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15-B, inciso XVI e XVII do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007). Porém, 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 operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e para o Financiamento da Seguridade Social-COFINS:

As contribuições para o PIS e COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido, o total das receitas na sistemática não-cumulativa, por estas auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil.

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada, e artigo 1º da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, conforme alterada, e da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas a tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto nº 8426/2015, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% (zero inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS e 4% (quatro por cento) para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas (o que exclui a receita financeira). Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 45ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora

ANEXO X
DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA

LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), na Categoria S1, sob o nº 949, com sede na Avenida Paulista, 1912, 13º andar, sala 133, Bela Vista, CEP 01310-924, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 48.415.978/0001-40, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“Emissora”), para fins de atender o que prevê a Resolução CVM 60, na qualidade de Emissora dos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 45ª Emissão da Emissora, **DECLARA**, (a) para todos os fins e efeitos,, nos termos do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, a constituição e a instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários Totais, sobre as Garantias, sobre a Conta Centralizadora, a Conta Investimento e Contas Arrecadadoras e **(b)** encontra-se registrada perante a CVM sob o código nº 949, com registro datado de 16 de fevereiro de 2023, sendo que a Emissora se encontra em situação de funcionamento normal e registro atualizado.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 45ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos e Cedidos pelo Loteamento Portal do Cedro SPE Ltda. e Loteamento Jardins de Maranguape SPE Ltda.*” (“Termo de Securitização”).

henrique@leveragesec.com.br

São Paulo, 25 de agosto de 2025

lucas@leveragesec.com.br

Assinado
HENRIQUE LUIS ALEXANDRE
 D4Sign



Assinado
LUCAS RIBEIRO DE
ALMEIDA
01318112150
 D4Sign



LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA

Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 45ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora

ANEXO XI

EMPREENDIMENTOS E CRONOGRAMA DE DESTINAÇÃO

a) Empreendimento 1

Tabela 1: Identificação do Empreendimento 1

Empreendimento:	Loteamento Portal do Cedro
Endereço:	Distrito Sede, Curicaca, Município de Quixadá, Estado do Ceará.
Matrícula:	nº 5.646
Cartório:	Cartório Júlio Miranda – 2º Ofício da Comarca de Quixadá – Estado do Ceará
Proprietário	LOTEAMENTO PORTAL DO CEDRO SPE LTDA
Destinação:	Financiamento de Obras
Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Não
Possui habite-se/TVO?	Não
Está sob o regime de incorporação?	Não

Tabela 2: Forma de Destinação de Recursos

Imóvel:	Imóvel objeto da matrícula de nº 5.646, do Cartório Júlio Miranda – 2º Ofício da Comarca de Quixadá – Estado do Ceará
Uso dos Recursos:	Financiamento Imobiliário Residencial
Valor estimado de recursos a serem alocados no Empreendimento (R\$)	R\$ 4.048.000,00 (quatro milhões e quarenta e oito mil reais)
Percentual do Valor Estimado de Recursos da Emissão dos CRI para o Imóvel	100% (cem por cento)
Valores despendidos pela Devedora nas obras do Empreendimento até a presente data	R\$ 919.352,84 (novecentos e dezenove mil, trezentos e cinquenta e dois reais e oitenta e quatro centavos)

Tabela 3: Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos no Imóvel 1 (mensal, em R\$)

Período	Valor Semestral (R\$)	Valor Acumulado (R\$)
Valores despendidos pela Emitente 1 nas obras do Empreendimento 1 até a presente data (não objeto do financiamento imobiliário)	-	919.352,84
Sem 1 (ago/25 - fev/26)	1.562.476,17	2.481.829,01
Sem 2 (fev/26 - ago/26)	1.550.613,55	4.032.442,57
Sem 3 (ago/26 - fev/27)	204.206,48	4.236.649,05

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora 1 poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais 1 em datas diversas das previstas neste cronograma indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a data de vencimento dos CRI ou até que a Devedora 1 comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com as Notas Comerciais 1, o que ocorrer primeiro.

O cronograma indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao cronograma indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora 1 é feito com base no Relatório de Medição indicado no Anexo XIV, bem como no Cronograma de Obras indicado no Anexo XIII.

b) Empreendimento 2

Tabela 1: Identificação do Empreendimento 2

Empreendimento:	Loteamento Jardins de Maranguape
Endereço:	Rua Professor Henrique Chaves, s/n, bairro Tangureira, Município de Maranguape, Estado do Ceará.
Matrícula:	nº 25.205
Cartório:	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Maranguape – Estado do Ceará
Proprietário	LOTEAMENTO JARDINS DE MARANGUAPE – SPE - LTDA
Destinação:	Financiamento de Obras
Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Não
Possui habite-se/TVO?	Não
Está sob o regime de incorporação?	Não

Tabela 2: Forma de Destinação de Recursos Empreendimento 2

Imóvel:	Imóvel objeto da matrícula de nº 25.205, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Maranguape – Estado do Ceará.
Uso dos Recursos:	Financiamento Imobiliário Residencial
Valor estimado de recursos a serem alocados no Empreendimento (R\$)	R\$ 10.952.000,00 (dez milhões, novecentos e cinquenta e dois mil reais)
Percentual do Valor Estimado de Recursos da Emissão dos CRI para o Imóvel	100% (cem por cento)
Valores despendidos pela Devedora nas obras do Empreendimento até a presente data	R\$ 1.305.507,47 (um milhão, trezentos e cinco mil, quinhentos e sete reais e quarenta e sete centavos)

Tabela 3: Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos nos Imóvel 2 (mensal, em R\$)

Período	Valor Semestral (R\$)	Valor Acumulado (R\$)
Valores despendidos pela Emitente 2 nas obras do Empreendimento 2 até a presente data (não objeto do financiamento imobiliário)	-	1.305.507,47
Sem 1 (ago/25 - fev/26)	2.769.006,29	4.074.513,76
Sem 2 (fev/26 - ago/26)	3.201.403,67	7.275.917,43
Sem 3 (ago/26 - fev/27)	1.974.891,87	9.250.809,31
Sem 4 (fev/27 - ago/27)	1.143.358,45	10.394.167,76

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora 2 poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais 2 em datas diversas das previstas neste cronograma indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a data de vencimento dos CRI ou até que a Devedora 2 comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com as Notas Comerciais 2, o que ocorrer primeiro.

O cronograma indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao cronograma indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora 2 é feito com base no Relatório de Medição indicado no Anexo XIV, bem como no Cronograma de Obras indicado no Anexo XIII.

Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 45ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora

ANEXO XII

DESTINAÇÃO DE RECURSOS – MODELO DE RELATÓRIO SEMESTRAL

Período: ____ / ____ / ____ até ____ / ____ / ____

[=], (“**Devedora**”), em cumprimento ao disposto na [=] (“[=]”, que, em conjunto com a Nota Comercial [=], simplesmente “Notas Comerciais”), emitida pela Devedora e subscritas pela **LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), na Categoria S1, sob o nº 949, com sede na Avenida Paulista, 1912, 13º andar, sala 132, Bela Vista, CEP 01310-924, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o nº 48.415.978/0001-40, **DECLARA** que os recursos recebidos em virtude das Notas Comerciais foram utilizados, no último semestre, para a finalidade prevista nas Notas Comerciais, conforme descrito abaixo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes anexos ao presente relatório:

<u>Empreendimento:</u>	[=]		
<u>Endereço:</u>	[=]		
<u>Matrícula:</u>	[=]	[=]	[=]
<u>Proprietário</u>	[=]		

Destinações:

Percentual do Recurso Utilizado no período em referência:	[=]%
Destinação dos recursos/etapa do projeto: (construção ou reforma)	[=]
Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros:	[=]
Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros:	[=]
Status da Obra (%)	[=]%

Apurações:

A	Valor total da destinação de recursos a ser comprovado:	R\$ [=]
B	Valor total gasto com os recursos da operação até o período anterior ao período em referência (histórico de comprovações):	R\$ [=]
C	Valor utilizado com os recursos da operação no semestre em referência:	R\$ [=]

D	Valor remanescente a ser futuramente comprovado [A – (B + C)]:	R\$ [=]
E	Valor total desembolsado à Devedora:	R\$ [=]

Acompanham a presente declaração os Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos, nos termos do anexo.

A Devedora declara que as notas fiscais, comprovantes de pagamento, e demais documentos acima elencados não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Devedora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

*(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)
(assinaturas e data serão incluídas quando da celebração do documento)*

Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 45ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora

ANEXO XIII
CRONOGRAMA DE OBRAS

Empreendimento 1

Data	Obras mensal - TS	Obras acumulado	% mensal	% acumulado
ago-25*	R\$ 84.732,98	R\$ 1.004.085,82	2,00%	23,70%
set-25	R\$ 211.832,45	R\$ 1.215.918,28	5,00%	28,70%
out-25	R\$ 261.824,91	R\$ 1.477.743,19	6,18%	34,88%
nov-25	R\$ 338.931,92	R\$ 1.816.675,11	8,00%	42,88%
dez-25	R\$ 334.695,27	R\$ 2.151.370,39	7,90%	50,78%
jan-26	R\$ 330.458,63	R\$ 2.481.829,01	7,80%	58,58%
fev-26	R\$ 296.565,43	R\$ 2.778.394,45	7,00%	65,58%
mar-26	R\$ 292.328,78	R\$ 3.070.723,23	6,90%	72,48%
abr-26	R\$ 288.092,14	R\$ 3.358.815,37	6,80%	79,28%
mai-26	R\$ 279.618,84	R\$ 3.638.434,20	6,60%	85,88%
jun-26	R\$ 233.015,70	R\$ 3.871.449,90	5,50%	91,38%
jul-26	R\$ 160.992,66	R\$ 4.032.442,57	3,80%	95,18%
ago-26	R\$ 105.916,23	R\$ 4.138.358,79	2,50%	97,68%
set-26	R\$ 98.290,26	R\$ 4.236.649,05	2,32%	100,00%

**Valores despendidos pela Emitente 1 nas obras do Empreendimento 1 até a presente data (não objeto do financiamento imobiliário)*

Empreendimento 2

Data	Obras mensal - TS	Obras acumulado	% mensal	% acumulado
ago-25*	R\$ 187.095,02	R\$ 1.492.602,49	1,80%	14,36%
set-25	R\$ 222.435,19	R\$ 1.715.037,68	2,14%	16,50%
out-25	R\$ 550.890,89	R\$ 2.265.928,57	5,30%	21,80%
nov-25	R\$ 602.861,73	R\$ 2.868.790,30	5,80%	27,60%
dez-25	R\$ 602.861,73	R\$ 3.471.652,03	5,80%	33,40%
jan-26	R\$ 602.861,73	R\$ 4.074.513,76	5,80%	39,20%
fev-26	R\$ 571.679,23	R\$ 4.646.192,99	5,50%	44,70%
mar-26	R\$ 571.679,23	R\$ 5.217.872,22	5,50%	50,20%
abr-26	R\$ 571.679,23	R\$ 5.789.551,44	5,50%	55,70%
mai-26	R\$ 498.920,05	R\$ 6.288.471,49	4,80%	60,50%
jun-26	R\$ 498.920,05	R\$ 6.787.391,55	4,80%	65,30%
jul-26	R\$ 488.525,88	R\$ 7.275.917,43	4,70%	70,00%
ago-26	R\$ 415.766,71	R\$ 7.691.684,14	4,00%	74,00%
set-26	R\$ 322.219,20	R\$ 8.013.903,34	3,10%	77,10%
out-26	R\$ 322.219,20	R\$ 8.336.122,54	3,10%	80,20%
nov-26	R\$ 311.825,03	R\$ 8.647.947,58	3,00%	83,20%
dez-26	R\$ 311.825,03	R\$ 8.959.772,61	3,00%	86,20%
jan-27	R\$ 291.036,70	R\$ 9.250.809,31	2,80%	89,00%
fev-27	R\$ 259.854,19	R\$ 9.510.663,50	2,50%	91,50%
mar-27	R\$ 259.854,19	R\$ 9.770.517,69	2,50%	94,00%

abr-27	R\$ 207.883,36	R\$ 9.978.401,05	2,00%	96,00%
mai-27	R\$ 207.883,36	R\$ 10.186.284,40	2,00%	98,00%
jun-27	R\$ 207.883,36	R\$ 10.394.167,76	2,00%	100,00%

**Valores despendidos pela Emitente 2 nas obras do Empreendimento 2 até a presente data (não objeto do financiamento imobiliário)*

Este Anexo é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 45ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leverage Companhia Securitizadora

ANEXO XIV

RELATÓRIO DE MEDIÇÃO INICIAL

*(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)
(páginas do Relatório de Medição Inicial a Seguir)*



Análise Orçamentária

Portal do Cedro | 28-Maio-2025

Análise e parametrização dos custos do orçamento do empreendimento, com indicadores e premissas tanto de mercado quanto internas, que permitam verificar as condições de projeto, respaldando a execução das atividades a serem desenvolvidas, viabilizando as obras. | Maio-25





O Empreendimento

Resumo da análise

1. Análise Orçamentária:

1.1 – Orçamento

1.2 - Análise do Orçamento

1.3 - Orçamento por curva

1.4 - Parâmetros da análise

2. Medição de Obra

2.1 – Medição Inicial de Obra

Anexo



Nome do Empreendimento	Portal do Cedro
Tipologia	Residencial
Padrão	Médio Padrão
Cidade	Quixadá - CE
Fase	Em execução
Residencial e comercial/ Lotes	584
Área loteável	104.765,69 m²
Área do Viário	48.935,92 m²
Área disponível do terreno	223.060,10 m²
Área loteável/ área do terreno	0,47
Área viário/ área do terreno	0,22
Data base da análise	01/04/2025
INCC	1.184,462



Orçamento do Empreendimento

A análise orçamentária recomenda um orçamento de **R\$ 4.236.649,05**, representando um aumento de aproximadamente de 14% em relação ao orçamento inicial enviado pelo Cedente. Considerando o executado físico medido de **R\$ 919.324,23**, em percentual **21,70%**, sugere-se um saldo de **R\$ 3.317.324,82** para conclusão da obra.

O Empreendimento

Resumo da análise

1. Análise Orçamentária:

1.1 – Orçamento

1.2 - Análise do Orçamento

1.3 - Orçamento por curva

1.4 - Parâmetros da análise

2. Medição de Obra

2.1 – Medição Inicial de Obra

Anexo

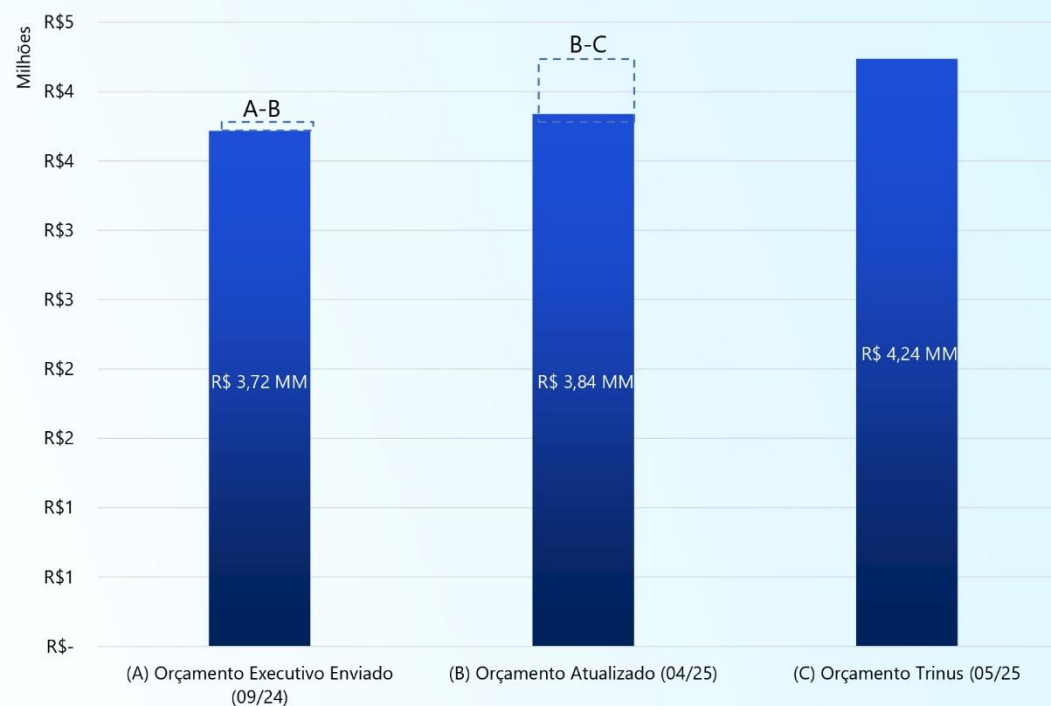
A-B
R\$ 120 M

Δ INCC = 0%
 Δ Var. Custo = 3%

B-C
R\$ 398 M

Δ INCC = 0%
 Δ Var. Custo = 11%

Custo Razo de Obra (MM)



*Custo raso de Obra = Custo apenas das frentes de engenharia civil, não constando custos administrativos.

* Vários são os ofensores possíveis de uma variação de custo de obra: alteração de escopo, aditivos, intempéries, gestão de obra em qualidade de planejamento e execução, entre outros, portanto, a atual análise celebra todas as condições observadas até o momento da data do relatório, qualquer tendência de variação com a evolução das atividades, devem ser tratadas em rotinas de monitoramento e planejamento de obras com equipes técnicas.



O Empreendimento

Resumo da análise

1. Análise Orçamentária:

1.1 – Orçamento

1.2 - Análise do Orçamento

1.3 - Orçamento por curva

1.4 - Parâmetros da análise

2. Medição de Obra

2.1 – Medição Inicial de Obra

Anexo

Orçamento Detalhado do Empreendimento

Descrição	Orçamento Executivo Enviado 09/24 (A)	Orçamento Sugestão Crédito – Trinus 04/25 (B)	Diferença de valores (A-B)	Percentual B/A
CUSTO RASO DE OBRA	R\$ 3.717.500,00	R\$ 4.236.649,03	R\$ 519.149,03	14%
Serviços Administrativos	R\$ 27.059,14	R\$ 197.614,86	R\$ 170.555,72	630%
Serviços Preliminares	R\$ 165.000,00	R\$ 168.342,49	R\$ 3.342,49	2%
Terraplanagem	R\$ 250.000,00	R\$ 264.698,72	R\$ 14.698,72	6%
Sistema de drenagem pluvial	R\$ -	R\$ 88.084,66	R\$ 88.084,66	100%
Sistema de abastecimento de água	R\$ 285.000,00	R\$ 489.011,64	R\$ 204.011,64	72%
Sistema de esgotamento sanitário	R\$ -	R\$ -	R\$ -	0%
Pavimentação	R\$ 1.650.440,86	R\$ 2.015.490,43	R\$ 365.499,56	22%
Instalação de rede elétrica e iluminação	R\$ 1.280.000,00	R\$ 853.506,45	R\$ 426.493,55	33%
Serviços de lazer	R\$ 25.000,00	R\$ 37.110,00	R\$ 12.110,00	48%
Serviços Complementares	R\$ 35.000,00	R\$ 122.339,80	R\$ 87.339,80	250%
Obras para acesso do empreendimento	R\$ -	R\$ -	R\$ -	0%
Stand – (Futura Associação de moradores)	R\$ -	R\$ -	R\$ -	0%
PROJETOS E CONSULTORIAS	R\$ 280.000,00	R\$ 289.073,64	R\$ 9.073,64	3%
Taxas	R\$ -	R\$ -	R\$ -	0%
CUSTO TOTAL DE OBRA	R\$ 3.997.500,00	R\$ 4.525.722,68	R\$ 528.222,68	13%

■ Tendência a maior ■ Tendência a menor

Observação: Quadro comparativo de custos no modelo padrão Trinus para essa tipologia.



Cronograma do Empreendimento

A obra, iniciada em janeiro de 2023, apresentava uma projeção de avanço de 24,65%, porém a evolução física real é de 21,70%. Diante desse desvio, a reprogramação do cronograma torna-se essencial para mitigar riscos financeiros.

O Empreendimento

Resumo da análise

1. Análise Orçamentária:

1.1 – Orçamento

1.2 - Análise do Orçamento

1.3 - Orçamento por curva

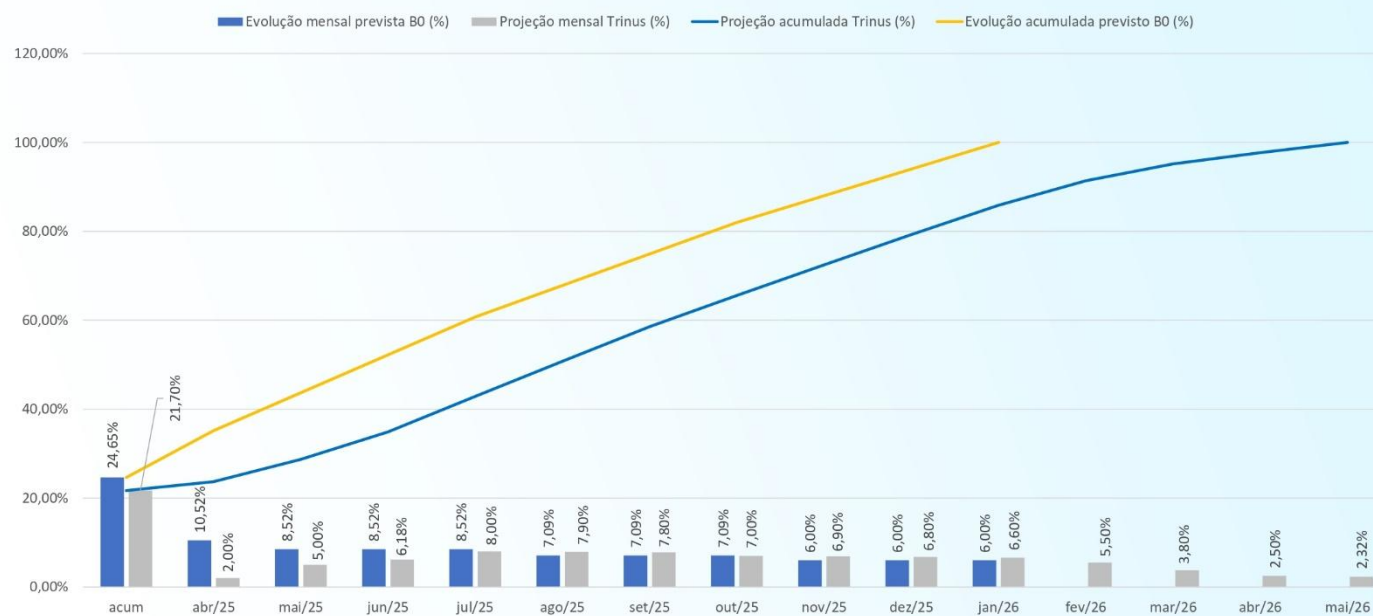
1.4 - Parâmetros da análise

2. Medição de Obra

2.1 – Medição Inicial de Obra

Anexo

Previsto x Realizado





O Empreendimento

Resumo da análise

1. Análise Orçamentária:

1.1 – Orçamento

1.2 - Análise do Orçamento

1.3 - Orçamento por curva

1.4 - Parâmetros da análise

2. Medição de Obra

2.1 – Medição Inicial de Obra

Anexo

Documentações para validação orçamentária – Incorporação Vertical

Item	Documento	Recebimento
1	* Orçamento executivo de obras do empreendedor	
2	* Orçamento na EAP Trinus (conforme excel enviado)	
3	Cronograma de execução de obras contendo etapas da obra em meses	
4	* Memorial descritivo de arquitetura	
5	* Projeto arquitetônico legal e executivo	
6	Projeto estrutural (com memorial descritivo)	
7	Projeto de drenagem	
8	Projeto hidrossanitário (com lista de materiais caso contemple)	
9	Projeto de elétrica	
10	Projeto de pavimentação	
11	*Projeto de urbanístico	
12	* Fotos recentes da obra	
13	Contratos ativos e propostas em andamento	
14	Seguro de Obra	

- Os documentos com '*' são os mínimos necessários para o início do serviço de análise orçamentária.
- As premissas utilizadas para análise juntamente com o orçamento no padrão Trinus em arquivo editável podem ser solicitadas



Prazo: Janeiro de 2023 a dezembro de 2025

O Empreendimento

Resumo da análise

1. Análise Orçamentária:

1.1 – Orçamento

1.2 - Análise do Orçamento

1.3 - Orçamento por curva

1.4 - Parâmetros da análise

2. Medição de Obra

2.1 – Medição Inicial de Obra

Anexo

Itens	Orçamento Executivo Enviado (A)	Orçamento Executivo Atualizado(B)	Orçamento Executivo Sugerido para Crédito (B)
Data Base	09/2024	04/2025	04/2025
INCC	1.1141,398	1.184,462	1.184,462
Custo Raso de Obra	R\$ 3.717.500,00	R\$ 3.837.968,84	R\$ 4.236.649,05
Projetos/ Legalização	R\$ 280.000,00	R\$ 289.073,64	R\$ 289.073,64
Laudos e taxas	R\$ -	R\$ -	
Custo total de obra	R\$ 3.997.500,00	R\$ 4.127.042,48	R\$ 4.525.722,68
Delta%	-	B/A = 3%	C/B = 11%
Custo Total / ALV	R\$ 38,16	R\$ 39,39	R\$ 43,20
Custo Total / Lote	R\$ 6.845,03	R\$ 7.066,85	R\$ 7.749,53

Custo de obra
para análise do
financiamento



O Empreendimento

Resumo da análise

1. Análise Orçamentária:

1.1 – Orçamento

1.2 - Análise do Orçamento

1.3 - Orçamento por curva

1.4 - Parâmetros da análise

2. Medição de Obra

2.1 – Medição Inicial de Obra

Anexo

Análise do Orçamento:

O orçamento raso de obra sugerido ajustado com os riscos e oportunidades analisados é de **R\$ 4.236.649,05** com uma variação de aproximadamente 14% do orçamento enviado pelo cedente, com o **custo unitário por lote de R\$ 7.254,54 e R\$ 40,44/m² de área líquida vendável e médio risco de estouro de obra.**

Para a análise deste orçamento, foram consideradas as documentações fornecidas. Durante a revisão, foram avaliados os quantitativos, serviços e custos unitários.

Foram identificadas divergências nas áreas de terreno, APPs, lotes e na quantidade total de lotes. Para garantir a consistência, foram adotadas as áreas descritas no projeto urbanístico assinado. Um aspecto particular deste empreendimento, em comparação com outros, é a solução de drenagem. Este projeto prevê apenas drenagem superficial, o que o torna mais econômico que outros loteamentos.

No item "Administração da Obra", foram incluídos os custos com consumo de água, energia elétrica e internet. Na categoria "Manutenção e Locação de Equipamentos", foi feita uma estimativa com base em dados de outras obras. Também foram ajustados os custos referentes à ligação provisória e à implantação do canteiro de obras.

Quanto à limpeza do terreno, esta foi considerada como 100% executada. O valor correspondente foi mantido, considerando que o serviço já havia sido finalizado. Contudo, conforme verificado durante a visita in loco e evidenciado nas fotos, será necessária uma nova manutenção para a entrega do empreendimento. Segundo o empreendedor, essa intervenção futura não acarretará custos adicionais para a obra, uma vez que será executada por meio do centro de custo de pós-obra.

A terraplenagem teve seu quantitativo ajustado de acordo com o projeto urbanístico.

Para a drenagem, foi prevista verba destinada à execução de canaletas para o escoamento das águas na avenida principal.

No item de abastecimento de água, os quantitativos das tubulações foram ajustados conforme os projetos executivos e o memorial descritivo. Foram incluídas tubulações de 100 mm e 150 mm, que não constavam no orçamento original. Após a apresentação do custo sugerido ao empreendedor, foi recebida uma nova proposta da empresa Facundo Construções e Serviços Ltda – EPP, com valores e quantitativos atualizados.

Quanto à pavimentação, também foram realizados ajustes nos quantitativos. O empreendedor apresentou proposta revisada com valores atualizados, fornecida pela empresa RCP Serviços de Engenharia Ltda.

Na parte elétrica, houve economia em função da estratégia adotada pela empresa de energia solar do empreendedor, que adquiriu lotes menos nobres para a instalação da usina solar. Essa mesma empresa foi responsável pelos custos das instalações dos postes e das ligações elétricas da área de acesso à usina dentro do empreendimento, o que reduziu os quantitativos de materiais a serem orçados para essa etapa.



Análise do Orçamento: Indicadores de eficiência

O Empreendimento

Resumo da análise

1. Análise Orçamentária:

1.1 – Orçamento

1.2 - Análise do Orçamento

1.3 - Orçamento por curva

1.4 - Parâmetros da análise

2. Medição de Obra

2.1 – Medição Inicial de Obra

Anexo

Descrição	Indicadores	Portal do Cedro	Referência Trinus 1	Referência Trinus 2	Referência	Referência Sugestão Cedro
Custo	Custo total/ área loteada	R\$ 38,16	R\$ 75,06	R\$ 133,00	R\$ 120,00 a R\$ 150,00	R\$ 40,44
Custo	Custo/ quant. De lotes	R\$ 6.845,03	R\$ 15.151,55	R\$ 34.490,46	R\$ 20.000,00 a R\$ 40.000,00	R\$ 7.254,54
Custo	Custo de Pavimentação /Área pavimentada	R\$ 39,47	R\$ 112,09	R\$ 120,00	R\$ 100,00 a R\$ 120,00	R\$ 52,17
Custo	Custo da drenagem/Área pavimentada	R\$ 0,00	R\$ 35,96	R\$ 70,00	R\$ 30,00 a R\$ 60,00	R\$ 2,90
Custo	Custo da rede elétrica/ quant. De poste	R\$ 8.827,59	R\$ 6.300,00	R\$ 8.300,00	R\$ 8.500,00 a R\$ 10.500,00	R\$ 8.051,94

Ambas as referências são empreendimentos localizados no Nordeste e estão com obras em andamento, apresentando pavimentação em paver e rede elétrica aérea. A referência 01 possui sistema de drenagem superficial, enquanto a referência 02 conta com um sistema de drenagem mais robusto.

A referência 01 também apresenta um número maior de postes, o que permitiu a diluição dos custos e uma melhor negociação devido ao maior volume.



Análise dos itens de maior variação

O Empreendimento

Resumo da análise

1. Análise Orçamentária:

1.1 – Orçamento

1.2 - Análise do Orçamento

1.3 - Orçamento por curva

1.4 - Parâmetros da análise

2. Medição de Obra

2.1 – Medição Inicial de Obra

Anexo



Itens de maior variação	Orçamento Inicial (A)	Orçamento Sugerido 04/25 (B)	Diferença de valores (A-B)	Delta
Serviços Administrativos	R\$ 27.059,14	R\$ 197.614,86	R\$ 170.555,72	630%
Sistema de drenagem pluvial	R\$ -	R\$ 88.084,66	R\$ 88.084,66	100%
Sistema de abastecimento de água	R\$ 285.000,00	R\$ 489.011,64	R\$ 204.011,64	72%
Pavimentação	R\$ 1.650.440,86	R\$ 2.015.490,43	R\$ 365.499,56	22%



Curva A, B e C

O Empreendimento

Resumo da análise

1. Análise Orçamentária:

1.1 – Orçamento

1.2 - Análise do Orçamento

1.3 – Orçamento por curva

1.4 - Parâmetros da análise

2. Medição de Obra

2.1 – Medição Inicial de Obra

Anexo

Item	Descrição	Custo Total Recebido (A)	Custo Total com INCC (B)	Custo Total Sugerido Trinus (C)	PESO	CURVA A,B,C	Diferença (C) - (A)
0	CUSTO TOTAL DE OBRA	R\$ 3.997.500,00	R\$ 4.127.042,48	R\$ 4.525.722,68	100%	-	R\$ 528.222,68
1	CUSTO RASO DE OBRA	R\$ 3.717.500,00	R\$ 3.837.968,84	R\$ 4.236.649,03	94%	-	R\$ 519.149,03
01.03.01	TERRAPLANAGEM	R\$ 250.000,00	R\$ 258.101,47	R\$ 264.698,72	6%	A	R\$ 14.698,72
01.03.03	SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE AGUA	R\$ 285.000,00	R\$ 294.235,67	R\$ 489.011,64	12%	A	R\$ 204.011,64
01.03.05	PAVIMENTACAO (LOTEAMENTO)	R\$ 1.650.440,86	R\$ 1.703.924,84	R\$ 2.015.940,43	48%	A	R\$ 365.499,56
01.03.06	INSTALACAO DE REDE ELETRICA E ILUMINACAO PUBLICA (LOTEAMENTO)	R\$ 1.280.000,00	R\$ 1.321.479,52	R\$ 853.506,45	20%	A	-R\$ 426.493,55
01.01	ADMINISTRACAO DE OBRA	R\$ 27.059,14	R\$ 27.936,02	R\$ 197.614,86	5%	B	R\$ 170.555,72
01.02	SERVICOS PRELIMINARES	R\$ 165.000,00	R\$ 170.346,97	R\$ 168.342,49	4%	B	R\$ 3.342,49
01.03.02	SISTEMA DE DRENAGEM PLUVIAL	R\$ -	R\$ -	R\$ 88.084,66	2%	B	R\$ 88.084,66
01.07	SERVICOS COMPLEMENTARES	R\$ 35.000,00	R\$ 36.134,21	R\$ 122.339,80	3%	B	R\$ 87.339,80
01.03.04	SISTEMA DE ESGOTAMENTO SANITARIO	R\$ -	R\$ -	R\$ -	0%	C	R\$ -
01.04	PRODUTO (CASA / SOBRADO)	R\$ -	R\$ -	R\$ -	0%	C	R\$ -
01.05	SERVICOS DE LAZER DOS EMPREENDIMENTOS (PRODUTO)	R\$ 25.000,00	R\$ 25.810,15	R\$ 37.110,00	1%	C	R\$ 12.110,00
01.06	OBRAS DE ACESSO / EXTERNAS	R\$ -	R\$ -	R\$ -	0%	C	R\$ -
01.08	SERVICOS ENTREGA DE OBRA	R\$ -	R\$ -	R\$ -	0%	C	R\$ -
2	ADMINISTRACAO DE OBRA (CONSTRUTORA)	R\$ -	R\$ -	R\$ -	0%		R\$ -
3	CUSTO OBRA MASTERPLAN PARA A SPE	R\$ -	R\$ -	R\$ -	0%		R\$ -
4	PROJETO	R\$ 280.000,00	R\$ 289.073,64	R\$ 289.073,64	6%		R\$ 9.073,64
5	STAND	R\$ -	R\$ -	R\$ -	0%		R\$ -

☐ Faixa A representa 80% do valor total da obra. ☐ Faixa B representa 15% do valor total da obra. ☐ Faixa C representa 5% do valor total da obra.



Parâmetros da análise

O Empreendimento

Resumo da análise

1. Análise Orçamentária:

1.1 – Orçamento

1.2 - Análise do Orçamento

1.3 – Orçamento por curva

1.4 - Parâmetros da análise

2. Medição de Obra

2.1 – Medição Inicial de Obra

Anexo

Item Analisado	Parecer	Impactos
Serviços Administrativos	Foram incluídos os custos com consumo de água, energia elétrica e internet. Na categoria "Manutenção e Locação de Equipamentos", foi feita uma estimativa com base em dados de outras obras. Também foram ajustados os custos referentes à ligação provisória e à implantação do canteiro de obras.	Alta
Sistema de drenagem pluvial	Foi prevista verba destinada à execução de canaletas para o escoamento das águas na avenida principal.	Alta
Sistema de abastecimento de água	Os quantitativos das tubulações foram ajustados conforme os projetos executivos e o memorial descritivo. Foi entregue proposta atualizada.	Alta
Pavimentação	Houve ajuste nos quantitativos e foi entregue proposta atualizada.	Alta



Riscos e Oportunidades

O Empreendimento

Resumo da análise

1. Análise Orçamentária:

1.1 – Orçamento

1.2 - Análise do Orçamento

1.3 – Orçamento por curva

1.4 - Parâmetros da análise

2. Medição de Obra

2.1 – Medição Inicial de Obra

Anexo

⚠ Riscos

- Verificar no monitoramento as ligações definitivas de acordo com viabilidade de água.
- Diante do cronograma apresentado anteriormente a reprogramação torna-se essencial para mitigar riscos financeiros, para evitar impactos no fluxo de caixa e assegurar a previsibilidade dos investimentos.

- Caso tenha que usar custo de obra para manutenção de limpeza.

☆ Oportunidades

- Devido à presença de pedreiras no próprio município, os custos com materiais como pedra tosca e paver são significativamente menores em comparação com outras regiões. Essa condição local contribui para a redução dos custos totais da obra nesses itens específicos.
- A mão de obra na região apresenta custo inferior quando comparada a outras localidades, o que contribui para a redução dos custos gerais da obra.

Vários são os ofensores possíveis de uma variação de custo de obra: alteração de escopo, aditivos, intempéries, gestão de obra em qualidade de planejamento e execução, entre outros, portanto, a atual análise celebra todas as condições observadas até o momento da data do relatório, qualquer tendência de variação com a evolução das atividades, devem ser tratadas em rotinas de monitoramento e planejamento de obras com equipes técnicas.



O Empreendimento

Resumo da análise

1. Análise Orçamentária:

1.1 – Orçamento

1.2 - Análise do Orçamento

1.3 – Orçamento por curva

1.4 - Parâmetros da análise

2. Medição de Obra

2.1 – Medição Inicial de Obra

Anexo

Medição Inicial de Obra

METODOLOGIA ADOTADA

A medição será realizada mensalmente, com a visita ao local da obra, levantamento dos serviços executados e elaboração de relatório de vistoria e medição, contendo os seguintes itens:

- Boletim de medição detalhado;
- Evolução física – financeira da obra;
- Resumo e análise final da medição;
- Relatório fotográfico.

A avaliação dos serviços será de acordo com projetos apresentados, memorial descritivo, orçamento e detalhes executivos.

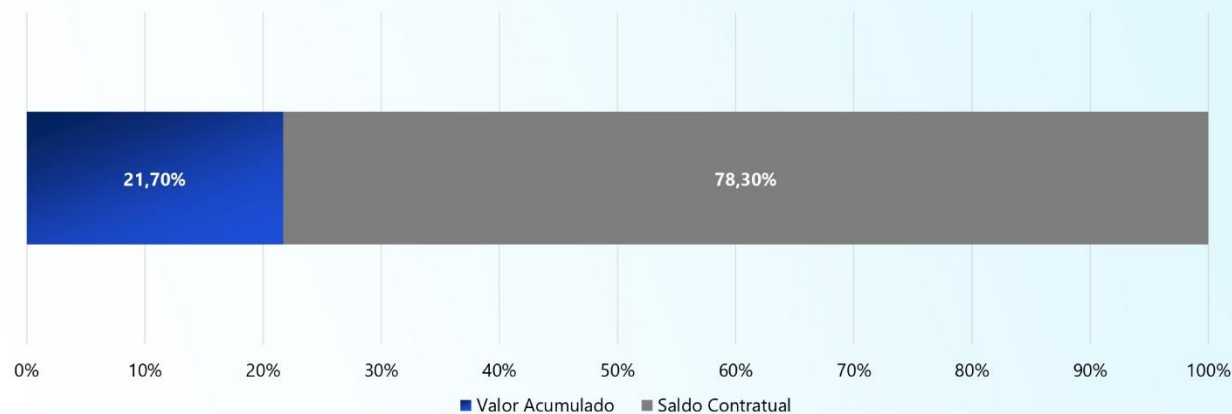


Medição Inicial de Obra

O presente parecer refere-se à 1ª (primeira) visita técnica, realizada in loco, no dia 15/04/2025, trazendo assim as atividades incorridas até o momento. Foi constatado que a obra alcançou uma evolução de 21,70% desde seu início, com uma representatividade financeira de **R\$ 919.324,23**.

Resumo da Medição	Valores
Custo Total de Obra Validado	R\$ 4.236.649,05
% Obra Atestado	21,70%
Medição Físico-Financeira	R\$ 919.324,23
Saldo Contratual	R\$ 3.317.324,82

Evolução Financeira Total





Fotos da obra

O Empreendimento

Resumo da análise

1. Análise Orçamentária:

1.1 – Orçamento

1.2 - Análise do Orçamento

1.3 – Orçamento por curva

1.4 - Parâmetros da análise

2. Medição de Obra

2.1 – Medição Inicial de Obra

Anexo



O Empreendimento

Resumo da análise

1. Análise Orçamentária:

1.1 – Orçamento

1.2 - Análise do Orçamento

1.3 – Orçamento por curva

1.4 - Parâmetros da análise

2. Medição de Obra

2.1 – Medição Inicial de Obra

Anexo





Orçamento Cedente

O Empreendimento

Resumo da análise

1. Análise Orçamentária:

1.1 – Orçamento

1.2 - Análise do Orçamento

1.3 – Orçamento por curva

1.4 - Parâmetros da análise

2. Medição de Obra

2.1 – Medição Inicial de Obra

Anexo



PO - PLANILHA ORÇAMENTÁRIA TABELAS SEINFRA CE 028 | SINAPI Orçamento Base - Loteamento Portal do Cedro

INFRAESTRUTURA EM GLEBA URBANA (360.000,00m² = 36,00 HA.)				DATA ORÇAMENTO		11/09/2024		
ITEM	FONTE	CÓDIGO	DESCRIÇÃO	UNID	QUANT	PREÇO		%
						UNIT.	TOTAL	
1			SERVIÇOS TÉCNICOS E PRELIMINARES			R\$	217.059,14	5,43%
2			OBRAS DE INFRA-ESTRUTURA					
2.1			TERRAPLENAGEM /ABERTURA DE VIAS			R\$	250.000,00	6,25%
2.2			PAVIMENTAÇÃO DE VIAS			R\$	1.270.000,00	31,77%
3			PIQUETES MEIO-FIO SARJETA (DRENAGEM PLUVIAL SUPERFICIAL SARJETA - REJUNTADA COM EMBOÇO 0			R\$	380.440,86	9,52%
4			REDE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA			R\$	285.000,00	7,13%
5			REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA (POSTEAMENTO)			R\$	1.280.000,00	32,02%
6			OBRAS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL			R\$	40.000,00	1,00%
7			OUTRAS DESPESAS			R\$	275.000,00	6,88%
				CUSTO TOTAL DE URBANIZAÇÃO		R\$	3.997.500,00	100,00%



Viabilidade de água

Resumo da análise

1. Análise Orçamentária:

1.2 - Análise do Orçamento

1.4 - Parâmetros da análise

2.1 – Medição Inicial de Obra

Anexo

	Declaração de Viabilidade Técnica de Água	Nº 032 2021	
Informações Gerais			
Município	Localidade/Bairro		
QUARANDA	CEIRÃO		
Interpretado	Interpretador		
GOVERNAMENTO PORTAL DO CEGRO S/A LTDA	CPF nº 096247423		
Nome do Empreendimento	Processo		
LICITAMENTO PORTAL DO CEGRO	0108.00005/2021-03		
Endereço da Empreendimento			
PRÓXIMO A ESTADIA DE ACESSO AO AQUE CEGO			
Endereço Complementares			
Tipos de Empreendimento			
☐ Res. Coletânea / ☐ Residência Multifamiliar	☐ Industrial	☐ Comercial	☐ Institucional
☐ Loteamento / ☐ Minha Casa Minha Vida	☐ Reaproveitamento (X) Residencial / ☐ Outros		
Numero de unidades (unidade)	Nº de Favelementos		
030	2		
Unidade de Nívelação (UNE)	Reelevação		
UNDBA	☐ Sim / ☒ Não		
Solo de Aluguel (TGA/A/Projet)	Verde Mínima (m²/m²) (V)		
Consumo por capita / (L/dia/H)	Taxa Ocupação (hab/m²)		
0,50	5		
pressão (m²/m²)	Estado de Proteção		
NAEM-004	Nº 20		
Observações para elaboração de projeto			
Documentação			
Documentação fornecida pelo interessado			
☒ LDBE / ☒ Loteal Geral	☐ Crogal / ☐ Compromisso de Pagamento de Taxa de Viabilidade de Água e Protenção		
☒ Planta de Situação e Localização	☒ Crogal e Crog de Proprietários do Representante Legal do Estado		
Documentação fornecida pela Cagece			
☒ Estudo de Protenção	☐ Relatório de Melhorias Operacionais		
Declaração de Viabilidade Técnica			
Validade do Sistema Existente	Data de emissão		
☒ Sim / ☐ Não	21/05/2021		
Assinatura do Ponto e Localização da Interligação			
Assento não de Fretas Quatro, Comarca			
Ponto de implementação			
TUBO PVC DEIXADO EM 150mm			
de Viável – Considera a Serem Assinadas Pela Interessado Na Condição de Viabilidade			

	Declaração de Viabilidade Técnica de Água	N° 012 2023	 GOVERNO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
(1) Exibir o projeto, a proposta de intervenção, sua aprovação da Cagece contemplando a SAA interna do referido empreendimento para análise e aprovação (ver especificação das condições para atendimento).			
(2) Exercer a função de projeto executivo, a emissão de interdição, ou finalização da obra após especificação das condições para atendimento.			
(3) Exercer a função de fiscalização, a inspeção de interdição, ou finalização da obra após especificação das condições para atendimento.			
(4) O atendimento das ações para a reforma empreendimento poderá ser realizado a partir de extensão dos canais existentes (ver especificação das condições para atendimento).			
Atenção: – Consultar a Tabela Adicional Para Interdição Na Condição de Imobilidade			
1.1. Descrição de sistema habilitado suficiente para os estudos de empreendimento.			
Condições das Condições para Atendimento:			
Em atendimento à resolução de Viabilidade Técnica em questão, declaramos que o atendimento das ações para a reforma empreendimento será realizado de acordo com a legislação e a prática, a respeito de interdição e um exemplo de Cagece.			
1. Análise de Risco de Risco de Interdição de Água – RIA – dentro o prazo de atendimento do empreendimento.			
Necessário ser contemplado uma habilitação mínima de 10% (dez por cento) com previsão de interdição e RIA, nº 13.			
Os seguintes documentos estão em conformidade com o Regulamento de Atendimento de Previsão, nº 13.			
Para a reforma empreendimento de interdição de água na SAA (Sistema de Atendimento de Água), em decorrência das condições operacionais na fase de interdição de empreendimento, com vista ao atendimento dentro dos padrões exigidos, estão disponíveis para consulta e verificação de interdição de interdição de água no âmbito do Registro Interdição (RI/RI/RI).			
Atenciosamente,			
Assinatura	Assinatura	Assinatura	Assinatura
Assinatura	Assinatura	Assinatura	Assinatura
Assinatura	Assinatura	Assinatura	Assinatura
Assinatura	Assinatura	Assinatura	Assinatura
Assinatura	Assinatura	Assinatura	Assinatura
Assinatura	Assinatura	Assinatura	Assinatura
Assinatura	Assinatura	Assinatura	Assinatura
Assinatura	Assinatura	Assinatura	Assinatura
Assinatura	Assinatura	Assinatura	Assinatura
Assinatura	Assinatura	Assinatura	Assinatura
Assinatura	Assinatura	Assinatura	Assinatura
Assinatura	Assinatura	Assinatura	Assinatura
Assinatura	Assinatura	Assinatura	Assinatura
Assinatura	Assinatura	Assinatura	Assinatura
Assinatura	Assinatura	Assinatura	Assinatura
Assinatura	Assinatura	Assinatura	Assinatura
Assinatura	Assinatura	Assinatura	Assinatura
Assinatura	Assinatura	Assinatura	Assinatura
Assinatura	Assinatura	Assinatura	Assinatura
Assinatura	Assinatura		



Viabilidade de energia

Resumo da análise

1.1 – Orçamento

1.3 – Orçamento por curva

2. Medição de Obra

Anexo

		ATESTADO DE VIABILIDADE TÉCNICA DE FORNECIMENTO DE ENERGIA ELÉTRICA		Nº AVT: 266/2023 Data: 27/03/2023 Página: 1/1
IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE				
Nome: LOTEAMENTO PORTAL DO CEDRO SPE LTDA		Fone:		
Endereço: ESTR P/ ACUDE DO CEDRO		Município: QUIXADÁ		
IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO				
Nome: LOTEAMENTO PORTAL DO CEDRO SPE LTDA				
Localização: ESTR P/ ACUDE DO CEDRO				
Ramo de Atividade: INCORPORACAO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS				
Capacidade Instalada (kVA): 300				
Demanda Prevista (kW): 224				
Extensão de rede MT (km): 0				
Extensão de rede BT (km): 0				
Regime de Operação: Típico				
Início de Operação:				
Documento apresentando: Ofício/Carta				
SISTEMA ELÉTRICO RESPONSÁVEL PELO ATENDIMENTO				
Subestação: QUIXADÁ				
Circuito: 01P6				
Ponto de Conexão: 0				
Código Estrutura: Anterior: TLS0177		Posterior: TLS5918		
RESULTADO DA AVALIAÇÃO TÉCNICA:				
Necessidade de Obras de Suporte: NÃO				
OBSERVAÇÕES				
Este AVT não contempla o ramal de ligação da futura unidade consumidora				
VALIDADE: Este AVT é válido até 09/09/2023				



SÃO PAULO

Rua Dr. Renato Paes de Barros, Nº 1017, 8º andar
Vila Nova Conceição, São Paulo - SP – 04530-001
11 2394-9428

GOIÂNIA

Rua 72, Nº 325
Ed. Trend Office Home, 19º andar
Jardim Goiás, Goiânia - GO - 74805-480

Contatos:

Ibrahim Estephan
ibrahim.estephan@trinusco.com.br
+55 62 9998-0413

www.trinusco.com.br

[youtube/TrinusCo](https://www.youtube.com/TrinusCo)

Empreendimento 2



Análise Orçamentária

Jardins Maranguape | 28-Maio-2025

Análise e parametrização dos custos do orçamento do empreendimento, com indicadores e premissas tanto de mercado quanto internas, que permitam verificar as condições de projeto, respaldando a execução das atividades a serem desenvolvidas, viabilizando as obras. | Maio-25





O Empreendimento

Resumo da análise

1. Análise Orçamentária:

1.1 – Orçamento

1.2 - Análise do Orçamento

1.3 - Orçamento por curva

1.4 - Parâmetros da análise

2. Medição de Obra

2.1 – Medição Inicial de Obra

Anexo

Orçamento do Empreendimento

A análise orçamentária recomenda um orçamento de **R\$ 10.394.167,75** representando um aumento de aproximadamente de 4% em relação ao orçamento inicial enviado pelo Cedente. Considerando o executado físico medido de **R\$ 1.305.720,24**, em percentual **12,56%**, sugere-se um saldo de **R\$ 9.088.447,51** para conclusão da obra.

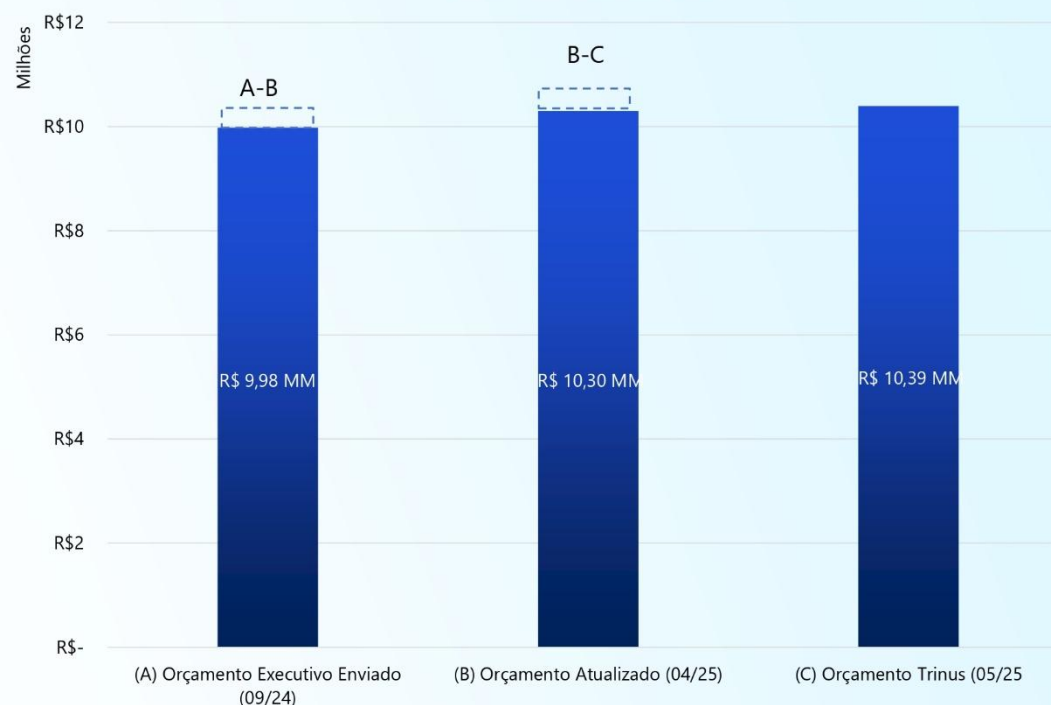
A-B
R\$ 323 M

Δ INCC = 0%
 Δ Var. Custo = 3%

B-C
R\$ 93 M

Δ INCC = 0%
 Δ Var. Custo = 1%

Custo Razo de Obra (MM)



*Custo raso de Obra = Custo apenas das frentes de engenharia civil, não constando custos administrativos.

* Vários são os ofensores possíveis de uma variação de custo de obra: alteração de escopo, aditivos, intempéries, gestão de obra em qualidade de planejamento e execução, entre outros, portanto, a atual análise celebra todas as condições observadas até o momento da data do relatório, qualquer tendência de variação com a evolução das atividades, devem ser tratadas em rotinas de monitoramento e planejamento de obras com equipes técnicas.



Orçamento Detalhado do Empreendimento

O Empreendimento

Resumo da análise

1. Análise Orçamentária:

1.1 – Orçamento

1.2 - Análise do Orçamento

1.3 - Orçamento por curva

1.4 - Parâmetros da análise

2. Medição de Obra

2.1 – Medição Inicial de Obra

Anexo

Descrição	Orçamento Executivo Enviado 09/24 (A)	Orçamento Sugestão Crédito – Trinus 04/25 (B)	Diferença de valores (A-B)	Percentual B/A
CUSTO RASO DE OBRA	R\$ 9.977.380,00	R\$ 10.394.167,76	R\$ 416.787,76	4%
Serviços Administrativos	R\$ 130.000,00	R\$ 248.042,36	R\$ 118.042,36	91%
Serviços Preliminares	R\$ 495.000,00	R\$ 639.885,27	R\$ 144.885,27	29%
Terraplanagem	R\$ 890.530,00	R\$ 1.050.000,00	R\$ 159.470,00	18%
Sistema de drenagem pluvial	R\$ -	R\$ 81.540,00	R\$ 81.540,00	100%
Sistema de abastecimento de água	R\$ 1.053.044,00	R\$ 1.497.278,65	R\$ 444.234,65	42%
Sistema de esgotamento sanitário	R\$ 1.445.000,00	R\$ 1.491.826,49	R\$ 46.826,49	3%
Pavimentação	R\$ 4.337.004,00	R\$ 3.822.442,00	R\$ 514.562,00	12%
Instalação de rede elétrica e iluminação	R\$ 1.290.800,00	R\$ 1.024.447,79	R\$ 266.352,21	21%
Serviços de lazer	R\$ 270.000,00	R\$ 345.000,00	R\$ 28.998,00	9%
Serviços Complementares	R\$ 66.002,00	R\$ 193.705,20	R\$ 173.705,20	869%
Obras para acesso do empreendimento	R\$ -	R\$ -	R\$ -	0%
Stand – (Futura Associação de moradores)	R\$ -	R\$ -	R\$ -	0%
PROJETOS E CONSULTORIAS	R\$ 403.500,00	R\$ 416.575,77	R\$ 13.075,77	3%
Taxas	R\$ -	R\$ -	R\$ -	0%
CUSTO TOTAL DE OBRA	R\$ 10.380.880,00	R\$ 10.810.743,53	R\$ 429.863,53	4%

■ Tendência a maior ■ Tendência a menor

Observação: Quadro comparativo de custos no modelo padrão Trinus para essa tipologia.



Cronograma do Empreendimento

A obra, iniciada no segundo trimestre de 2023, tinha uma projeção de avanço físico de 19,26%. No entanto, a execução real alcançou apenas 12,56%. Diante desse desvio, é necessário considerar a reprogramação do cronograma para que os percentuais mensais previstos se tornem viáveis.

O Empreendimento

Resumo da análise

1. Análise Orçamentária:

1.1 - Orçamento

1.2 - Análise do Orçamento

1.3 - Orçamento por curva

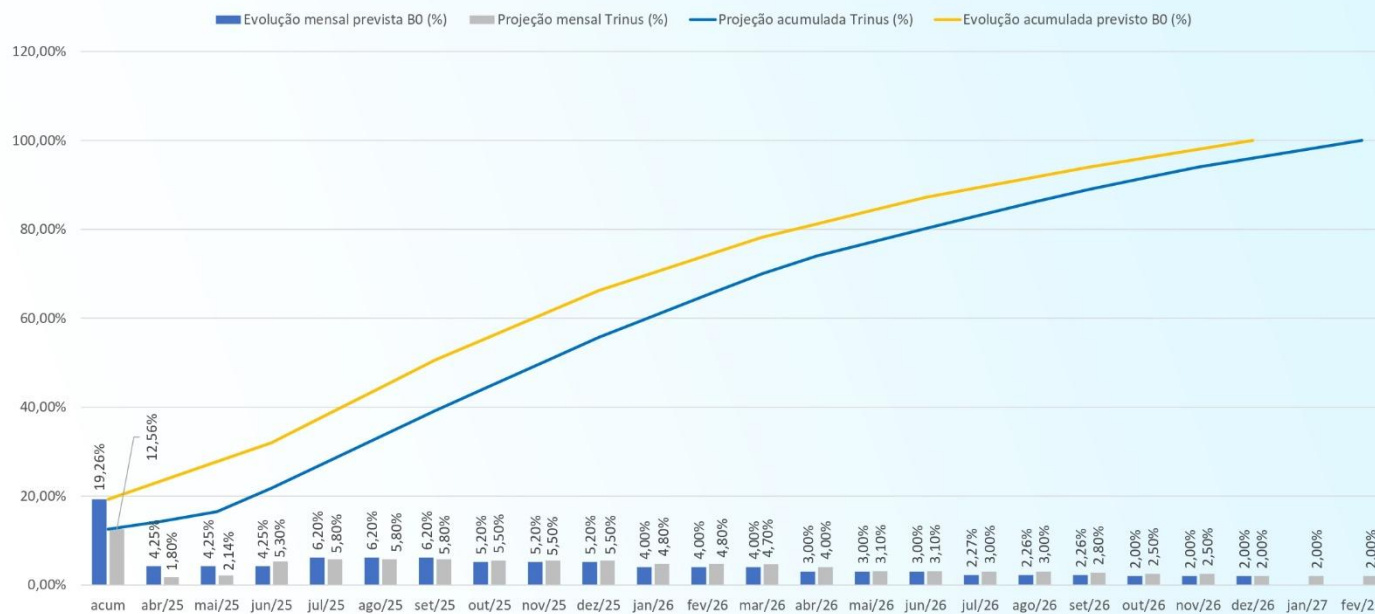
1.4 - Parâmetros da análise

2. Medição de Obra

2.1 - Medição Inicial de Obra

Anexo

Previsto x Realizado





O Empreendimento

Resumo da análise

1. Análise Orçamentária:

1.1 – Orçamento

1.2 - Análise do Orçamento

1.3 - Orçamento por curva

1.4 - Parâmetros da análise

2. Medição de Obra

2.1 – Medição Inicial de Obra

Anexo

Documentações para validação orçamentária – Incorporação Vertical

Item	Documento	Recebimento
1	* Orçamento executivo de obras do empreendedor	
2	* Orçamento na EAP Trinus (conforme excel enviado)	
3	Cronograma de execução de obras contendo etapas da obra em meses	
4	* Memorial descritivo de arquitetura	
5	* Projeto arquitetônico legal e executivo	
6	Projeto estrutural (com memorial descritivo)	
7	Projeto de drenagem	
8	Projeto hidrossanitário (com lista de materiais caso contemple)	
9	Projeto de elétrica	
10	Projeto de pavimentação	
11	*Projeto de urbanístico	
12	* Fotos recentes da obra	
13	Contratos ativos e propostas em andamento	
14	Seguro de Obra	

- Os documentos com '*' são os mínimos necessários para o início do serviço de análise orçamentária.
- As premissas utilizadas para análise juntamente com o orçamento no padrão Trinus em arquivo editável podem ser solicitadas



Prazo: Abril de 2024 a Dezembro de 2026

O Empreendimento

Resumo da análise

1. Análise Orçamentária:

1.1 – Orçamento

1.2 - Análise do Orçamento

1.3 - Orçamento por curva

1.4 - Parâmetros da análise

2. Medição de Obra

2.1 – Medição Inicial de Obra

Anexo

Itens	Orçamento Executivo Enviado (A)	Orçamento Executivo Atualizado(B)	Orçamento Executivo Sugerido para Crédito (B)
Data Base	09/2024	04/2025	04/2025
INCC	1.1141,398	1.184,462	1.184,462
Custo Raso de Obra	R\$ 9.977.380,00	R\$ 10.300.705,72	R\$ 10.394.167,76
Projetos/ Legalização	R\$ 403.500,00	R\$ 416.575,77	R\$ 416.575,77
Laudos e taxas	R\$ -	R\$ -	
Custo total de obra	R\$ 10.380.880,00	R\$ 10.717.281,49	R\$ 10.810.743,53
Delta%	-	B/A = 3%	C/B = 1%
Custo Total / ALV	R\$ 50,27	R\$51,90	R\$ 52,35
Custo Total / Lote	R\$ 14.579,89	R\$ 15.052,36	R\$ 15.183,63

Custo de obra
para análise do
financiamento



O Empreendimento

Resumo da análise

1. Análise Orçamentária:

1.1 – Orçamento

1.2 - Análise do Orçamento

1.3 - Orçamento por curva

1.4 - Parâmetros da análise

2. Medição de Obra

2.1 – Medição Inicial de Obra

Anexo

Análise do Orçamento:

O orçamento raso de obra sugerido ajustado com os riscos e oportunidades analisados é de **R\$ 10.394.167,76** com uma variação de aproximadamente 4% do orçamento enviado pelo cedente, com o **custo unitário por lote de R\$ 14.598,55 e R\$ 50,34/m² de área líquida vendável e baixo risco de estouro de obra.**

Para a análise deste orçamento, foram consideradas as documentações fornecidas. Durante a revisão, foram avaliados os quantitativos, serviços e custos unitários.

Inicialmente, o projeto previa um sistema de drenagem mais robusto, com estruturas e tubulações específicas. No entanto, conforme orientação da fiscalização durante visita técnica, foi adotada uma solução de drenagem mais superficial, compatível com o orçamento disponível.

No sistema de abastecimento de água, foram ajustados os quantitativos das tubulações de acordo com os projetos executivos e o memorial descritivo. Foram incluídas tubulações de 100 mm e 150 mm e um reservatório de acordo com a viabilidade da concessionária de água, ausentes no orçamento inicial, mas previstas nos documentos técnicos.

Foram apresentadas propostas para os serviços de pavimentação, incluindo meio-fio, parte elétrica e esgoto. Os custos apresentados foram inferiores aos do orçamento anterior. Os quantitativos da pavimentação estão corretos; na parte elétrica, houve uma redução na quantidade de postes, com valor unitário mais baixo do que as referências que possuímos. Já para o esgoto, foi apresentado um quantitativo diferente; por isso, optamos por manter o custo enviado anteriormente pelo fornecedor.



Análise do Orçamento: Indicadores de eficiência

O Empreendimento

Resumo da análise

1. Análise Orçamentária:

1.1 – Orçamento

1.2 - Análise do Orçamento

1.3 - Orçamento por curva

1.4 - Parâmetros da análise

2. Medição de Obra

2.1 – Medição Inicial de Obra

Anexo

Descrição	Indicadores	JD Maranguape	Referência Trinus 1	Referência Trinus 2	Referência	Referência Sugestão Maranguape
Custo	Custo total/ área loteada	R\$ 50,27	R\$ 75,06	R\$ 133,00	R\$ 120,00 a R\$ 150,00	R\$ 50,34
Custo	Custo/ quant. De lotes	R\$ 14.579,89	R\$ 15.151,55	R\$ 34.490,46	R\$ 20.000,00 a R\$ 40.000,00	R\$ 14.598,55
Custo	Custo de Pavimentação /Área pavimentada	R\$ 90,10	R\$ 112,09	R\$ 120,00	R\$ 100,00 a R\$ 120,00	R\$ 85,00
Custo	Custo da drenagem/Área pavimentada	R\$ 0,00	R\$ 35,96	R\$ 70,00	R\$ 30,00 a R\$ 60,00	R\$ 2,00
Custo	Custo da rede elétrica/ quant. De poste	R\$ 8.381,82	R\$ 6.300,00	R\$ 8.300,00	R\$ 8.500,00 a R\$ 10.500,00	R\$ 9.229,26

Ambas as referências são empreendimentos localizados no Nordeste e estão com obras em andamento, apresentando pavimentação em paver e rede elétrica aérea. A referência 01 possui sistema de drenagem superficial, enquanto a referência 02 conta com um sistema de drenagem mais robusto.

A referência 01 também apresenta um número maior de postes, o que permitiu a diluição dos custos e uma melhor negociação devido ao maior volume.



Análise dos itens de maior variação

O Empreendimento

Resumo da análise

1. Análise Orçamentária:

1.1 – Orçamento

1.2 - Análise do Orçamento

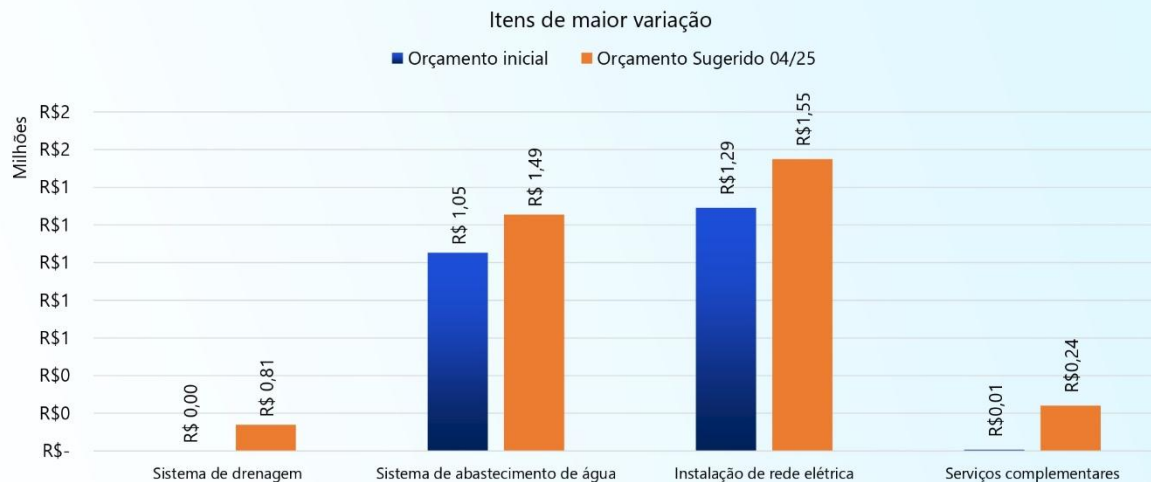
1.3 - Orçamento por curva

1.4 - Parâmetros da análise

2. Medição de Obra

2.1 – Medição Inicial de Obra

Anexo



Itens de maior variação	Orçamento Inicial (A)	Orçamento Sugerido 04/25 (B)	Diferença de valores (A-B)	Delta
Sistema de drenagem pluvial	R\$ -	R\$ 81.540,00	R\$ 81.540,00	100%
Sistema de abastecimento de água	R\$ 1.053.044,00	R\$ 1.497.278,65	R\$ 444.234,65	42%
Instalação de rede elétrica e iluminação	R\$ 1.290.800,00	R\$ 1.024.447,79	R\$ 266.352,21	21%
Serviços Complementares	R\$ 66.002,00	R\$ 193.705,20	R\$ 173.705,20	869%



Curva A, B e C

O Empreendimento

Resumo da análise

1. Análise Orçamentária:

1.1 – Orçamento

1.2 - Análise do Orçamento

1.3 – Orçamento por curva

1.4 - Parâmetros da análise

2. Medição de Obra

2.1 – Medição Inicial de Obra

Anexo

Item	Descrição	Custo Total Recebido (A)	Custo Total com INCC (B)	Custo Total Sugerido Trinus (C)	PESO	CURVA A,B,C	Diferença (C) - (A)
0	CUSTO TOTAL DE OBRA	R\$ 10.380.880,00	R\$ 10.717.281,49	R\$ 10.810.743,53	100%	-	R\$ 429.863,53
1	CUSTO RASO DE OBRA	R\$ 9.977.380,00	R\$ 10.300.705,72	R\$ 10.394.167,76	96%	-	R\$ 416.787,76
01.02	SERVICOS PRELIMINARES	R\$ 495.000,00	R\$ 511.040,91	R\$ 639.885,27	6%	A	R\$ 144.885,27
01.03.01	TERRAPLANAGEM	R\$ 890.530,00	R\$ 919.388,40	R\$ 1.050.000,00	10%	A	R\$ 159.470,00
01.03.03	SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE AGUA	R\$ 1.053.044,00	R\$ 1.087.168,81	R\$ 1.497.278,65	14%	A	R\$ 444.234,65
01.03.04	SISTEMA DE ESGOTAMENTO SANITARIO	R\$ 1.445.000,00	R\$ 1.491.826,49	R\$ 1.491.826,49	14%	A	R\$ 46.826,49
01.03.05	PAVIMENTACAO (LOTEAMENTO)	R\$ 4.337.004,00	R\$ 4.477.548,41	R\$ 3.822.442,00	35%	A	-R\$ 514.562,00
01.03.06	INSTALACAO DE REDE ELETRICA E ILUMINACAO PUBLICA (LOTEAMENTO)	R\$ 1.290.800,00	R\$ 1.332.629,50	R\$ 1.024.447,79	9%	A	-R\$ 266.352,21
1.01	ADMINISTRACAO DE OBRA	R\$ 130.000,00	R\$ 134.212,76	R\$ 248.042,36	2%	B	R\$ 118.042,36
01.05	SERVICOS DE LAZER DOS EMPREENDIMENTOS (PRODUTO)	R\$ 316.002,00	R\$ 326.242,32	R\$ 345.000,00	3%	B	R\$ 28.998,00
01.03.02	SISTEMA DE DRENAGEM PLUVIAL	R\$ -	R\$ -	R\$ 81.540,00	1%	C	R\$ 81.540,00
01.04	PRODUTO (CASA / SOBRADO)	R\$ -	R\$ -	R\$ -	0%	C	R\$ -
01.06	OBRAS DE ACESSO / EXTERNAS	R\$ -	R\$ -	R\$ -	0%	C	R\$ -
01.07	SERVICOS COMPLEMENTARES	R\$ 20.000,00	R\$ 20.648,12	R\$ 193.705,20	2%	C	R\$ 173.705,20
01.08	SERVICOS ENTREGA DE OBRA	R\$ -	R\$ -	R\$ -	0%	C	R\$ -
2	ADMINISTRACAO DE OBRA (CONSTRUTORA)	R\$ -	R\$ -	R\$ -	0%		R\$ -
3	CUSTO OBRA MASTERPLAN PARA A SPE	R\$ -	R\$ -	R\$ -	0%		R\$ -
4	PROJETO	R\$ 403.500,00	R\$ 416.575,77	R\$ 416.575,77	4%		R\$ 13.075,77
5	STAND	R\$ -	R\$ -	R\$ -	0%		R\$ -

 Faixa A representa 80% do valor total da obra.  Faixa B representa 15% do valor total da obra.  Faixa C representa 5% do valor total da obra.



Parâmetros da análise

O Empreendimento

Resumo da análise

1. Análise Orçamentária:

1.1 – Orçamento

1.2 - Análise do Orçamento

1.3 – Orçamento por curva

1.4 - Parâmetros da análise

2. Medição de Obra

2.1 – Medição Inicial de Obra

Anexo

Item Analisado	Parecer	Impactos
Sistema de drenagem pluvial	Não havia custo previsto para o serviço, embora o projeto contemplasse uma solução mais robusta. Após visita in loco, foi considerada um sistema de drenagem mais superficial.	Alta
Sistema de abastecimento de água	Foram ajustados os quantitativos das tubulações de acordo com os projetos executivos e o memorial descritivo e reservatório de acordo concessionária.	Alta
Instalação de rede elétrica e iluminação	Foi entregue uma proposta para esse serviço com uma quantidade menor de poste.	Alta
Serviços complementares	Ajustado conforme indicadores de outras obras, o valor apresentado era abaixo do habitual referente sinalização horizontal e vertical.	Baixa



Riscos e Oportunidades

O Empreendimento

Resumo da análise

1. Análise Orçamentária:

1.1 – Orçamento

1.2 - Análise do Orçamento

1.3 – Orçamento por curva

1.4 - Parâmetros da análise

2. Medição de Obra

2.1 – Medição Inicial de Obra

Anexo

Riscos

- Verificar no monitoramento as ligações definitivas de acordo com viabilidade de água.
- Diante do cronograma apresentado anteriormente a reprogramação torna-se essencial para mitigar riscos financeiros, para evitar impactos no fluxo de caixa e assegurar a previsibilidade dos investimentos.
- Monitorar a parte de drenagem que vai ser feita superficial.

Vários são os ofensores possíveis de uma variação de custo de obra: alteração de escopo, aditivos, intempéries, gestão de obra em qualidade de planejamento e execução, entre outros, portanto, a atual análise celebra todas as condições observadas até o momento da data do relatório, qualquer tendência de variação com a evolução das atividades, devem ser tratadas em rotinas de monitoramento e planejamento de obras com equipes técnicas.



O Empreendimento

Resumo da análise

1. Análise Orçamentária:

1.1 – Orçamento

1.2 - Análise do Orçamento

1.3 – Orçamento por curva

1.4 - Parâmetros da análise

2. Medição de Obra

2.1 – Medição Inicial de Obra

Anexo

Medição Inicial de Obra

METODOLOGIA ADOTADA

A medição será realizada mensalmente, com a visita ao local da obra, levantamento dos serviços executados e elaboração de relatório de vistoria e medição, contendo os seguintes itens:

- Boletim de medição detalhado;
- Evolução física – financeira da obra;
- Resumo e análise final da medição;
- Relatório fotográfico.

A avaliação dos serviços será de acordo com projetos apresentados, memorial descritivo, orçamento e detalhes executivos.

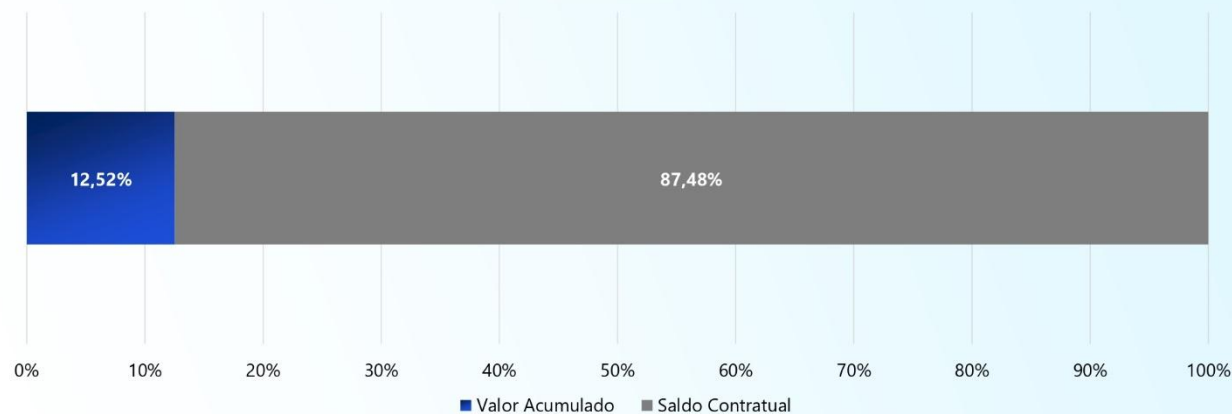


Medição Inicial de Obra

O presente parecer refere-se à 1ª (primeira) visita técnica, realizada in loco, no dia 15/04/2025, trazendo assim as atividades incorridas até o momento. Foi constatado que a obra alcançou uma evolução de 12,56% desde seu início, com uma representatividade financeira de **R\$ 1.305.720,24**.

Resumo da Medição	Valores
Custo Total de Obra Validado	R\$ 10.394.167,76
% Obra Atestado	12,56%
Medição Físico-Financeira	R\$ 1.305.720,24
Saldo Contratual	R\$ 9.088.447,51

Evolução Financeira Total





Fotos da obra

O Empreendimento

Resumo da análise

1. Análise Orçamentária:

1.1 – Orçamento

1.2 - Análise do Orçamento

1.3 – Orçamento por curva

1.4 - Parâmetros da análise

2. Medição de Obra

2.1 – Medição Inicial de Obra

Anexo



O Empreendimento

Resumo da análise

1. Análise Orçamentária:

1.1 – Orçamento

1.2 - Análise do Orçamento

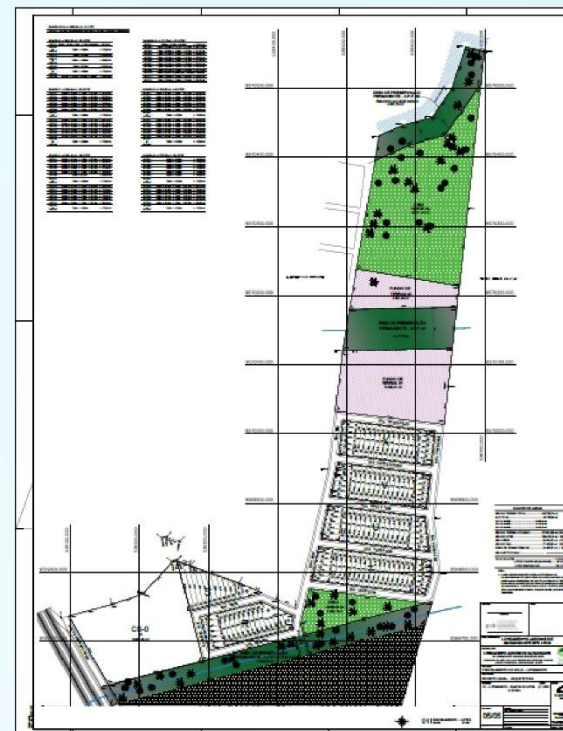
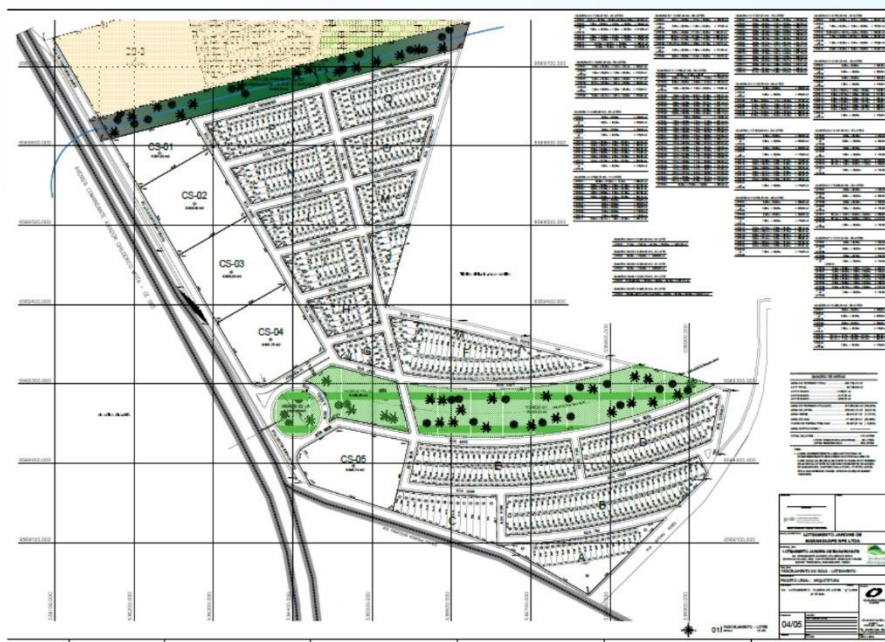
1.3 – Orçamento por curva

1.4 - Parâmetros da análise

2. Medição de Obra

2.1 – Medição Inicial de Obra

Anexo





Viabilidade de água

O Empreendimento

Resumo da análise

1. Análise Orçamentária:

1.1 – Orçamento

1.2 - Análise do Orçamento

1.3 – Orçamento por curva

1.4 - Parâmetros da análise

2. Medição de Obra

2.1 – Medição Inicial de Obra

Anexo

Cagece		Declaração de Viabilidade Técnica de Água		Nº: 215	GOVERNO DO ESTADO DO CEARÁ
				2024	Secretaria de Obras
Informações Gerais					
Município:	Localidade:				
MARANGUAPE	BAIRRO TANGUEIRA				
Interessado:	Telefone:				
LOTEAMENTO JARDINS DE MARANGUAPE SPE LTDA	(85) 9.8109-8404 / 3402-6300				
Nome do Empreendimento:	Processo:				
LOTEAMENTO JARDINS DE MARANGUAPE	1039.003097/2023-09				
Endereço do Empreendimento:					
AV. COMANDANTE AVIADOR CHILDERICO MOTA - CE-065, S/Nº					
Dados Complementares					
Tipo de Empreendimento:					
☐ Res. Unifamiliar ☐ Residencial Multifamiliar ☐ Industrial ☐ Comercial ☐ Institucional					
☒ Loteamento ☐ Programa Casa Verde e Amarela ☐ Reassentamento ☐ Residencial-Comercial ☐ Outros					
Número de unidades (unid):	Nº de Pavimentos:				
870	-				
Unidade de Negócio (UN):	Renovação:				
UNBMD	☐ Sim ☒ Não				
Setor de Abast. (PDAA/Projeto):	Vazão (L/S):				
SETOR MARANGUAPE	10,88				
Consumo per capita (L/hab.d):	Taxa Ocupação (hab/dm²):				
150	4,00				
Pressão média*:	Estudo de Piezometria:				
17,00 m.c.a.	-				
*Premissas para elaboração de projeto					
Documentação					
Documentação Fornecida Pelo Interessado					
☒ (X) Croqui ☒ (X) Comprovante de Pagamento de Taxa de Viabilidade de Água e Piezometria					
☒ (X) Layout Geral					
☒ (X) Planta de Situação e Localização					
☒ (X) Cópia do CPF e RG do Proprietário ou Representante Legal da Empresa					
Documentação Fornecida Pela Cagece					
☐ () Estudo de Piezometria ☒ (X) Croqui Com Previsão de Interligação ☐ () Relatório de Melhorias Operacionais					
Declaração de Viabilidade Técnica					
Viabilidade ao Sistema Existente		Data de Emissão:		Validade da DVT:	
☒ (X) Sim ☐ () Não		15/04/2024		15/04/2025	
Especificação do Ponto e Localização da Interligação (ver Croqui):				Ponto de Injeção/entrega:	
RUA NAPOLEÃO LIMA				DEFOFO DN 300mm	
Se Viável - Condições A Serem Atendidas Pelo Interessado Na Condição De Viabilidade:					
☒ (X) O abastecimento de água para o referido empreendimento poderá ser realizado a partir de extensão das trechos existentes (ver especificação das condições para atendimento)					

Cagece		Declaração de Viabilidade Técnica de Água		Nº: 215	GOVERNO DO ESTADO DO CEARÁ
				2024	Secretaria de Obras
Declaração de Viabilidade Técnica de Água					
☒ (X) Executar ramal, rede ou subadutora, às expensas do interessado, sob fiscalização da operação da Cagece (ver especificação das condições para atendimento)					
☐ () Executar melhorias no sistema existente, às expensas do interessado, conforme anexo "melhorias no sistema existente"					
☒ (X) Elaborar projeto, às expensas do interessado, para aprovação da Cagece contemplando o sistema de distribuição interna do empreendimento para análise e aprovação (ver especificação das condições para abastecimento)					
☒ (X) Prever sistema de reservação interno, como por exemplo, cisterna, sistema de bombeamento e reservatório superior (caixa d'água), devido ao número de pavimentos a serem atendidos					
Especificação das Condições para Atendimento					
O abastecimento do referido loteamento será viável desde que seja elaborado e executado, às expensas do interessado, com aprovação prévia da Cagece, Projeto da Linha de Abastecimento , partindo do trecho da rede existente em DEFOFO DN 300mm , localizada no cruzamento da Rua Napoleão Lima e Rua Enel Abreu (conforme croqui em anexo). A linha exclusiva deverá possuir registros de descarga nos pontos baixos ao longo do caminho.					
Caso o empreendimento seja aberto (não murado), seus arruamentos internos tornem-se logradouros oficiais do município e haja a intenção de doar a Rede Interna para manutenção e operação da Companhia, a mesma deverá estar contemplada no referido projeto, para análise e aprovação da Cagece.					
Observações:					
1. No ato de renovação a DVT poderá ser alterado em função das condições do sistema existente a época da renovação.					
2. Em caso de renovação do sistema de projeto pelo interessado, o interessado que a DVT deverá estar vigente (com pelo menos 30 dias antes do encerramento do trabalho) e ser anexada ao projeto.					
3. No ato de renovação do empreendimento pela Cagece, a DVT também deverá estar válida.					
4. A Cagece não garante atendimento em caso de empreendimento já em construção sem restituição da DVT dentro que garante o abastecimento.					
5. Conforme resolução 2005/01 artigo 127 da ANV, o interessado não pode comprometer a disponibilidade física do sistema de abastecimento de água por conta de manufaturas decorrentes de existência do sistema no capacidade inadequada.					
6. Conforme resolução 2005/01 artigo 127 da ANV, todos os instalações de água a serem de ponto de entrega e as instalações de água a montante do ponto de entrega serão efetuadas às expensas do USUÁRIO, sem custo para conservação, podendo o PRESTADOR DE SERVIÇOS fiscalizar quando achar cabíveis medidas de segurança em nome do representante da unidade consumidora.					
7. Conforme resolução 000045 artigo 38 da ANV, os imóveis ou parte dos imóveis poderão ser desabastecidos devido, desde que a entidade de abastecimento atenda as necessidades mínimas de água para consumo humano e para uso sanitário em caso de emergência.					
8. A aprovação do projeto não implica no reconhecimento e operação do empreendimento por parte da Cagece. Para que isto ocorra, o interessado deverá fornecer a unidade de registro responsável sobre o caso de obra para que seja realizada acompanhamento e fiscalização da mesma e após sua conclusão, deverá ser realizada formalmente o reconhecimento do empreendimento pela Cagece, onde serão verificados a compatibilidade com o projeto aprovado, a viabilidade econômica e financeira dentro destes critérios.					
Assinaturas:					
Analista – Gproi		Coordenador – Gproi		Gerente – Gproi	
De acordo:		Coordenador – UN		Gerente – UN	
EDUARDO DE FREITAS		Assinado de forma digital por EDUARDO DE FREITAS		Nome:	
GONCALVES/7563		GONCALVES/7563		CPF:	
372		372		254209183-00	
Dados: 2024.04.15		Dados: 2024.04.15		Recebi em: 16/04/2024	
13:55:03 -03'00'		13:55:03 -03'00'			



SÃO PAULO

Rua Dr. Renato Paes de Barros, Nº 1017, 8º andar
Vila Nova Conceição, São Paulo - SP – 04530-001
11 2394-9428

GOIÂNIA

Rua 72, Nº 325
Ed. Trend Office Home, 19º andar
Jardim Goiás, Goiânia - GO - 74805-480

Contatos:
Ibrahim Estephan
ibrahim.estephan@trinusco.com.br
+55 62 9998-0413

www.trinusco.com.br

[youtube/TrinusCo](https://www.youtube.com/TrinusCo)

CE210013-2024 CRI D Urbanismo - Termo de Securitização - Nova Securitizadora v 25 08 25 pdf

Código do documento 4ea37cf2-ca49-4730-a03c-ef0553246283



Assinaturas

-  HENRIQUE LUIS ALEXANDRE NETO
Certificado Digital
henrique@leveragesec.com.br
Assinou como parte
-  LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA:01318112150
Certificado Digital
lucas@leveragesec.com.br
Assinou como parte
-  JOSE EDUARDO GAMBOA JUNQUEIRA:42308529830
Certificado Digital
jej@vortex.com.br
Assinou como parte
-  JULIANA MARIA DE MEDEIROS:46989330805
Certificado Digital
jmm@vortex.com.br
Assinou como parte
-  ANA EUGENIA DE JESUS SOUZA:00963584324
Certificado Digital
eq@vortex.com.br
Assinou como parte
-  Lucas Norberlandi Leite
lucas.leite@trinusco.com.br
Acusou recebimento

Lucas Norberlandi Leite

Eventos do documento

25 Aug 2025, 17:38:51

Documento 4ea37cf2-ca49-4730-a03c-ef0553246283 **criado** por JURÍDICO IB (0dce9817-6382-4c01-becc-3f515b71c199). Email:juridico.ib@trinusco.com.br. - DATE_ATOM: 2025-08-25T17:38:51-03:00

25 Aug 2025, 17:46:56

Assinaturas **iniciadas** por JURÍDICO IB (0dce9817-6382-4c01-becc-3f515b71c199). Email:juridico.ib@trinusco.com.br. - DATE_ATOM: 2025-08-25T17:46:56-03:00

25 Aug 2025, 17:53:28

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - JULIANA MARIA DE MEDEIROS:46989330805 **Assinou como parte** Email: jmm@vortex.com.br. IP: 163.116.233.176 (163.116.233.176 porta: 22494). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC SAFEWEB RFB

v5,OU=A1,CN=JULIANA MARIA DE MEDEIROS:46989330805. - DATE_ATOM: 2025-08-25T17:53:28-03:00

25 Aug 2025, 17:55:47

LUCAS NORBERLANDI LEITE **Acusou recebimento** (1aeb53c3-8845-42f6-b6d1-ebc6e945e1ba) - Email: lucas.leite@trinusco.com.br - IP: 163.116.233.180 (163.116.233.180 porta: 42322) - Documento de identificação informado: 705.022.431-63 - DATE_ATOM: 2025-08-25T17:55:47-03:00

25 Aug 2025, 18:00:20

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA:01318112150 **Assinou como parte** Email: lucas@leveragesec.com.br. IP: 186.204.44.206 (bacc2cce.virtua.com.br porta: 38640). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SOLUTI v5,OU=AC SOLUTI Multipla v5,OU=A1,CN=LUCAS RIBEIRO DE ALMEIDA:01318112150. - DATE_ATOM: 2025-08-25T18:00:20-03:00

25 Aug 2025, 18:04:11

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - JOSE EDUARDO GAMBOA JUNQUEIRA:42308529830 **Assinou como parte** Email: jej@vortex.com.br. IP: 163.116.233.181 (163.116.233.181 porta: 23394). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC DIGITALSIGN RFB G3,OU=A1,CN=JOSE EDUARDO GAMBOA JUNQUEIRA:42308529830. - DATE_ATOM: 2025-08-25T18:04:11-03:00

25 Aug 2025, 18:24:13

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - HENRIQUE LUIS ALEXANDRE NETO **Assinou como parte** Email: henrique@leveragesec.com.br. IP: 189.120.78.4 (bd784e04.virtua.com.br porta: 7024). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL CONSELHO FEDERAL,OU=AC OAB G3,OU=A3,CN=HENRIQUE LUIS ALEXANDRE NETO. - DATE_ATOM: 2025-08-25T18:24:13-03:00

25 Aug 2025, 18:45:55

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - ANA EUGENIA DE JESUS SOUZA:00963584324 **Assinou como parte** Email: eq@vortex.com.br. IP: 163.116.233.48 (163.116.233.48 porta: 39248). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC LINK RFB v2,OU=A1,CN=ANA EUGENIA DE JESUS SOUZA:00963584324. - DATE_ATOM: 2025-08-25T18:45:55-03:00

Hash do documento original

(SHA256):b5175a1c2e212dce99f459dc2f63fa0719f752ea02267233d8aaaa58dfa2b9fb
(SHA512):5bdf6dfc2c614f2199d47bf5ba40aead1114259d6700c496156663d07895e7494cea0c3d0b0517018a4025b1c3b6513da3ea702601c785993baf7e219ad5dfa8

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima



Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

Integridade certificada no padrão ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme **MP 2.200-2/2001** e **Lei 14.063/2020**.